

LA CONSIGNATION DU PRIX comme incident de l'ordre

Thèse pour le Doctorat en Droit
présentée et soutenue le 9 Juin 1941, à 14 heures
par

Etienne TEMBOURY

Diplômé de l'Ecole des Sciences Politiques
Secrétaire de la Conférence du Stage
des Avocats à la Cour de Paris

JURY DE LA THÈSE :

Président : M. SOLUS, Professeur
Suffragants : M. MOREL, Professeur
M. DURAND, Professeur



PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE

LA CONSIGNATION DU PRIX
COMME INCIDENT DE L'ORDRE

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LA CONSIGNATION DU PRIX comme incident de l'ordre

Thèse pour le Doctorat en Droit
présentée et soutenue le 9 Juin 1941, à 14 heures
par

Etienne TEMBOURY

Diplômé de l'Ecole des Sciences Politiques
Secrétaire de la Conférence du Stage
des Avocats à la Cour de Paris

JURY DE LA THÈSE :

Président : M. SOLUS, Professeur
Suffragants : M. MOREL, Professeur
M. DURAND, Professeur



PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE
108, Boulevard Saint-Germain, PARIS-VI°

1941



INTRODUCTION



Digitized by the Internet Archive
in 2026

Il semble inutile de donner une définition de la consignation. Cette institution est très connue. Dans le langage courant, consigner équivaut à verser une certaine somme d'argent à la Caisse des Dépôts et Consignations. La consignation est généralement pour tout le monde intimement liée à l'existence de cet établissement. Une telle assimilation est d'ailleurs faite à tort. La consignation est essentiellement un dépôt et celui-ci peut être opéré aussi bien entre les mains d'un officier public ou d'un négociant qu'aux guichets de la Caisse des Dépôts et Consignations. Il est même des cas où l'intervention de cette dernière ne peut se concevoir. Ainsi le consignataire en droit maritime est obligatoirement une personne ou une administration privée. Mais il n'en demeure pas moins, dans la pratique juridique, que, lorsqu'il est parlé de consignation, il est toujours sous-entendu remise de fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations. Autrefois, la consignation consistait, disait-on, « *dans le dépôt de deniers entre les mains d'un officier à ce commis et en vue de se libérer* ». Aujourd'hui, il en est de même; l'officier est remplacé par une administration publique et il est possible de consigner non seulement des deniers, mais aussi des lettres de change, des actions et obligations, etc. Néanmoins, en droit moderne, la consi-

gnation n'est pas toujours faite par un débiteur soucieux d'obtenir sa libération. Certes, la consignation la plus fréquente, celle réalisée après offres réelles, tend à ce résultat. De même, les diverses consignations, pouvant être opérées au cours de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, correspondent à cette idée. Mais il est des cas où la consignation a pour but de constituer une garantie et où elle équivaut à une sûreté. Ainsi, la consignation prescrite par l'article 567 du Code de procédure civile permet à un créancier ayant pratiqué une saisie-arêt de ne plus redouter l'insolvabilité de son débiteur. C'est, dans le même esprit, que le surenchérisseur du dixième doit, à défaut de caution, consigner le montant du nouveau prix sur lequel l'immeuble sera remis en vente ou que le tiers détenteur d'un prix de vente de fonds de commerce doit, à défaut de répartition dans un délai déterminé, le déposer à la Caisse. La consignation peut se trouver même à la base d'une voie de droit. Ainsi, il ne peut être procédé à la distribution par contribution d'une somme d'origine mobilière si elle n'a été préalablement consignée.

En raison des différentes fonctions remplies par la consignation, il est normal de la trouver incluse dans la procédure d'ordre. L'ordre consiste à répartir le prix de vente d'un immeuble entre les créanciers privilégiés et hypothécaires. La consignation peut être ici nécessaire par suite du désir de l'adjudicataire de parvenir à sa libération sans attendre la clôture de l'ordre. Elle constitue d'autre part une sûreté excluant la possibilité d'une folle enchère. Mais la consignation n'occupe dans la procédure

d'ordre qu'une place peu importante. Son caractère facultatif a pour conséquence de n'en faire qu'une phase accessoire. Il peut y avoir ordre sans consignation, mais s'il y a consignation, il se trouve exister entre elle et l'ordre des relations étroites. C'est pourquoi la consignation à propos ou au cours de l'ordre est différente des autres consignations. L'objet de notre étude sera d'examiner les règles particulières qui la réglementent. Mais il importe, au préalable, dans cette introduction, d'expliquer pourquoi il y a eu lieu de prévoir, en pareille matière, une consignation.

En règle générale, le paiement du prix de vente d'un immeuble se fait au comptant. Un terme peut d'ailleurs être indiqué. Mais, en principe, le paiement ne met en présence que l'acheteur et le vendeur.

Il ne peut toujours en être ainsi. Le vendeur n'est peut-être pas capable de recevoir ce prix. Mais il est beaucoup plus fréquent que le montant des hypothèques grevant l'immeuble vendu soit supérieur à celui du prix de vente. Cette hypothèse, qui est l'exception dans les ventes amiables, constitue la règle dans les ventes sur saisie immobilière. L'acheteur ne peut donc se libérer valablement entre les mains du vendeur.

L'impossibilité d'effectuer ce paiement entraîne des conséquences souvent préjudiciables.

L'acquéreur peut tout d'abord avoir intérêt à s'acquitter de son prix.

Les actes de ventes ou les cahiers des charges stipulent généralement que les intérêts du prix sont dus depuis l'entrée en jouissance, fixée habituellement quelques jours ou quelques semaines après la muta-

tion (1). Ceux-ci peuvent être relativement élevés (2). Or, il peut s'écouler des mois, voire de nombreuses années, avant que puisse intervenir le paiement. Dans le cas d'une vente amiable, l'acquéreur doit procéder à la purge des hypothèques inscrites; un ordre est ensuite ouvert. A la suite d'une adjudication sur saisie immobilière, cette procédure de distribution est également indispensable. L'ordre est une procédure longue, hérissée de difficultés et au cours de laquelle de multiples incidents peuvent naître. L'adjudicataire ne pourra, durant la durée de cette procédure, payer son prix. S'il en possède le montant, les fonds vont se trouver indisponibles en ses mains en raison du règlement à intervenir. Il se trouvera néanmoins obligé de payer les intérêts depuis son entrée en jouissance, alors qu'il est prêt à se libérer. D'autre part, l'acheteur peut avoir intérêt à ce qu'aucune inscription ne grève plus son immeuble. Or, les inscriptions ne peuvent être radiées qu'autant que le prix est payé et la procédure d'ordre terminée. La lenteur de cette procédure peut donc le contraindre à supporter pendant plusieurs années des inscriptions.

Par ailleurs, il peut être de l'intérêt des créanciers inscrits que le prix soit consigné en un lieu sûr. L'insolvabilité de l'acquéreur est toujours à craindre et, s'il est solvable au moment de l'adjudication, le sera-t-il lors du paiement?

A toutes ces difficultés, le Code de procédure n'a

(1) A Paris, cette entrée en jouissance est fixée généralement de la manière suivante : le lendemain de la vente pour les immeubles qui ne sont pas loués et le jour du terme qui suit la vente pour ceux qui sont loués.

(2) A Paris, dans les ventes judiciaires, ils sont fixés à 6 %.

apporté aucune solution. La doctrine et la jurisprudence tentèrent bien de les résoudre. Mais il n'y avait pas unité d'opinion. Les praticiens étaient aussi embarrassés et ne savaient quelle procédure suivre pour réaliser la consignation du prix, seul moyen pratique de concilier les différents intérêts se trouvant en jeu. En effet, les uns prétendaient qu'il fallait appliquer les règles du Code civil (1). D'autres admettaient des modifications sur lesquelles on variait beaucoup. Il n'y avait pas moins de cinq opinions différentes sur les formalités à observer pour que la consignation fût valable :

Premier système : Des offres réelles devaient être faites au vendeur, à la charge de rapporter mainlevée de toutes les inscriptions existantes (2).

Deuxième système : Les offres au vendeur seraient insuffisantes; elles doivent être faites aux créanciers inscrits qui peuvent les accepter ou les refuser et s'opposer au dépôt (3).

Troisième système : Les offres réelles sont inutiles. C'est dans ce sens que se fixa la jurisprudence. Il n'est même pas nécessaire de sommer le vendeur et les créanciers d'assister à la consignation, ni de faire rédiger un procès-verbal de consignation par un officier ministériel, ni de faire déclarer la consignation valable : il suffit de retirer une quittance du receveur des consignations et de la notifier aux créanciers et au vendeur (4).

Quatrième système : Il est inutile même de faire des

(1) DIJON, 8 juillet 1847. (*Journal des Avoués*, t. 72, p. 658.)

(2) BORDEAUX, 22 juin 1836 (S., 37.2.14).

(3) BORDEAUX, *précité*.

(4) RIOM, 19 janvier 1820 (S., 20.526). — PARIS, 5 janvier 1824 (S., 25.2.10).

offres, soit au vendeur, soit aux créanciers, ou de les sommer d'assister à la consignation. Il n'est pas même nécessaire de notifier l'acte d'acquisition au vendeur ou au créancier; il suffit que les deniers soient en sûreté et consignés.

Cinquième système : L'acquéreur doit seulement notifier l'acte de consignation tant au vendeur qu'aux créanciers inscrits, sans offres réelles; mais, de plus, il doit le faire déclarer valable. « Ceci est nécessaire, » dit Pont (*Privilèges et Hypothèques*, n° 1336), en vue « de la radiation ultérieure des inscriptions que le « nouveau propriétaire demandera pour faire disparaître de l'immeuble les signes qui en marquaient l'affectation. Le conservateur, qui n'est pas juge de la validité de la consignation, se refuserait évidemment à rayer si, en supposant que les créanciers ne consentissent pas à donner mainlevées, on ne produisait pas, à défaut de mainlevée, un jugement validant la consignation. »

Pour remédier à ces divergences d'opinions, le législateur se proposa, en 1858, lors de la refonte des articles du Code de procédure civile sur les procédures de saisie immobilière et d'ordre, de régler la consignation.

Le gouvernement proposa le texte suivant (1) :

« Quel que soit le mode d'aliénation, l'acquéreur ou l'adjudicataire est tenu de déposer son prix en principal et intérêts à la Caisse des consignations dans les soixante jours de l'ouverture de l'ordre, sauf les

(1) Les documents relatifs à cette loi sont rassemblés dans : *De la procédure d'ordre*, par CHAUVEAU. Paris, 1887.

« conventions qui interviennent entre les intéressés
« après la vente ou adjudication.

.....
« Si, après l'expiration du délai de soixante jours
« ci-dessus fixé, l'acquéreur ou adjudicataire n'a pas
« consigné le prix ou la partie du prix à laquelle est
« réduite la consignation, la revente sur folle enchère
« peut être poursuivi par tout créancier, le vendeur
« ou le saisi, sur le vu d'un certificat constatant le dé-
« faut de consignation. »

Mais le projet du nouvel article allait peut-être un peu trop loin. Certes, le désir naturel du nouveau propriétaire de disposer de son immeuble par revente, donation, de l'améliorer, de le partager, de le reconstruire, ne peut être réalisé qu'en obtenant la radiation des inscriptions qui le grèvent. Sans aucun doute, les offres réelles faites au milieu et pendant le cours d'un ordre sont illusoire pour tous les créanciers. Aucun d'eux ne peut les accepter dans les termes où la loi veut qu'on les accepte. Une instance en validité est nécessaire, et, si l'acquéreur obtient enfin la libération de son immeuble, ce n'est qu'au prix de frais énormes qui sont supportés par la somme à distribuer. Mais fallait-il pour cela tomber dans l'excès contraire et rendre la consignation obligatoire? Sans aucun doute, cette mesure aurait eu l'avantage de simplifier l'ordre en mettant hors du débat l'adjudicataire qui se trouve libéré par la consignation et n'a plus aucun intérêt à le compliquer. La nécessité de consigner aurait écarté des ventes judiciaires les spéculateurs qui achètent les biens dans l'espoir de les revendre avec profit, sans déboursier le prix, et prolongent les ordres par toutes les entraves possibles. De plus, la consignation

obligatoire aurait donné de grandes facilités pour le paiement des créanciers colloqués par la remise des mandats sur la Caisse. Mais il est possible d'objecter que la consignation obligatoire, ayant lieu dans les soixante jours de l'ouverture de l'ordre, ferait naître un autre danger, en donnant à l'acquéreur un intérêt à retarder cette ouverture. En outre, la consignation obligatoire n'entraînerait-elle pas une diminution de la valeur vénale des immeubles? On trouve assez peu souvent des acheteurs qui puissent payer le prix total de l'immeuble quelques mois après la vente. En resserrant le cercle des amateurs, on empêcherait les biens d'être portés à leur véritable prix. Bien des créanciers ne seraient pas payés, et, par suite, les prêts hypothécaires deviendraient plus difficiles.

La Commission du Corps législatif rejeta à l'unanimité le principe de la consignation obligatoire. Il nous semble utile de résumer les arguments qu'elle fit valoir et qui déterminèrent le Conseil d'Etat à supprimer l'article dans sa rédaction initiale. « Contraint de consigner, fit-elle remarquer, l'acquéreur n'aura certes plus à intervenir dans la procédure d'ordre avec la seule intention d'entraver son cours. Mais comme il ne pourrait l'entraver que par des contestations dont le cercle est borné quand elles viennent des acquéreurs, l'innovation qui met les frais à la charge des contestants téméraires amoindrit cet inconvénient; et la consignation forcée, dont le moment est subordonné à celui de l'ouverture de l'ordre, fera naître un autre danger, en donnant à l'acquéreur intérêt à retarder l'ouverture.

« Ainsi, la consignation ne garantit pas contre les incidents qui peuvent ralentir le mouvement de l'or-

dre; et, pendant ces retards, la consignation inflige une perte aux créanciers, puisque la Caisse ne paye pas d'intérêts pendant les deux premiers mois et ne paye ensuite que 3 %.

« D'ailleurs, est-il exact de dire que le créancier, qui a provoqué la saisie parce qu'il n'était pas payé, veut toujours le paiement immédiatement après la vente? Ce qu'il veut, c'est la sûreté du capital et l'exactitude des intérêts; souvent il n'a provoqué la vente que parce qu'il ne recevait pas les intérêts. Lorsque l'acquéreur lui présente toute sécurité à cet égard, fréquemment le créancier laisse le prix entre les mains de ce nouveau débiteur, et est satisfait de trouver un placement dans la créance privilégiée du bordereau.

« Le principal intérêt du créancier hypothécaire, c'est d'être payé : tout ce qui peut altérer la valeur vénale de l'immeuble viendra tromper les calculs de bien des créanciers actuels, et tarir la source de bien des prêts futurs!

« Or, il est évident que l'obligation de consigner le prix total, quelques mois après la vente, réduira la valeur vénale de l'immeuble.

« La présence réelle du capital dans le coffre de l'acquéreur, c'est un fait rare, c'est l'enfance de la civilisation : pour transformer ses titres en numéraire, il faut le temps, l'opportunité; au paysan, pour se libérer, il faut le temps, l'économie.

« Mais, s'écrie-t-on, c'est un mal de voir un paysan acheter sans avoir les moyens de payer! Nous répondons que la tendance du paysan à devenir propriétaire n'est ni sans utilité morale, ni sans opportunité politique, que si le paysan emprunte quelquefois pour payer l'immeuble à un taux supérieur au revenu de

celui-ci, le paysan affamé de terre sera encore bien plus en proie à l'usure lorsqu'il devra consigner sur-le-champ.

« La statistique dément d'ailleurs des impressions exagérées à l'exposé des motifs, qui proclame que souvent la folle enchère a lieu pour le paiement des bordereaux. Nous répondons qu'il n'y a guère plus d'une folle enchère sur cent ventes judiciaires (1). »

A la suite de ce remarquable exposé, les nouveaux articles 777 et 778 furent rédigés et adoptés dans leur forme actuelle. Aucune imperfection ne se révèle de leur application et le législateur de 1858 ne peut qu'être loué de la modification apportée par lui à cette importante question.

Après avoir retracé l'historique, il nous reste maintenant à justifier le titre de notre étude : *La consignation du prix considérée comme incident de l'ordre*, et à expliquer pourquoi nous considérons la consignation du prix de vente d'un immeuble comme un incident de l'ordre.

Tout d'abord, il y a lieu de remarquer que les articles 777 et 778 trouvent leur place dans le titre XIV du Code de procédure civile intitulé : *De l'ordre*. C'est d'ailleurs pour répondre aux vœux de jurisconsultes éminents, tels que le président de Belleyne, que la consignation a été rattachée à l'ordre. Mais cela ne constitue pas, certes, une raison suffisante pour dire que la consignation est un incident de l'ordre. Nous aurons donc à établir cette proposition et ce sera l'objet de notre étude. Dans notre conclusion, nous examinerons l'exactitude de cette qualification.

(1) In CHAUVÉAU, p. 461.

LA CONSIGNATION

PREMIÈRE SECTION

SES MODALITÉS

- 1. Le lieu.**
 - 2. L'époque.**
 - 3. La forme.**
-

1. — Le lieu.

Il importe, tout d'abord, de déterminer entre les mains de quel établissement la consignation doit être effectuée.

Elle se fait, à Paris, à la Caisse des Dépôts et Consignations instituée par la loi de finances du 28 avril 1816 (articles 110 et 111) (1). Elle a succédé dans cette attribution à la Caisse d'Amortissement qui l'exerçait depuis la loi du 6 frimaire an VII (articles 6 et 7).

(1) C'est le 1^{er} Bureau de la Division des consignations et du contentieux général qui s'occupe des consignations de prix d'immeubles,

Elle est organisée par l'ordonnance du 22 mai 1816 et ses attributions ont été réglées par une autre ordonnance du 3 juillet 1816 (1).

Dans les départements, la consignation est faite aux caisses des trésoriers payeurs généraux ou des receveurs particuliers qui font fonction de préposé de ladite Caisse, ceux-là dans l'arrondissement, chef-lieu du département, ceux-ci dans les autres arrondissements.

A l'étranger, les consuls français remplissent ce rôle.

Il ne s'agit pas de connaître seulement l'organisme compétent pour recevoir la consignation d'un prix. Il faut savoir également lequel, *ratione loci*, est compétent.

L'article 777 du Code de procédure civile rattache d'une façon étroite la consignation à la procédure d'ordre. Or, le tribunal compétent pour connaître de celle-ci est celui de la situation de l'immeuble. Par suite, la consignation doit-elle être opérée obligatoirement au lieu où siège ce tribunal? Est-il possible aussi de déroger conventionnellement à ce principe?

En faveur de l'idée que la consignation doit être faite au lieu de la situation de l'immeuble, il est possible de dire que le but de la loi de 1858 a été de faire rentrer la consignation dans la procédure d'ordre dont elle n'est qu'un incident (2).

Mais cette objection n'est pas déterminante.

Sans contester l'exactitude de cette assertion qui

(1) Cf. *Recueil des lois, décrets, ordonnances, arrêtés, décisions ministérielles et avis du Conseil d'Etat concernant la Caisse d'Amortissement et la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que les institutions qui les ont précédées*. (Paris, 1894.)

(2) CARRÉ SUR CHAUVÉAU, sur l'article 777, p. 370.

trouve un appui solide dans l'article 778 du Code de procédure civile, nous estimons qu'il n'y a rien à en conclure quant au lieu où doit se faire la consignation. Il n'y a aucun lien entre les deux idées : la consignation peut fort bien être opérée dans un lieu et l'instance en validité dans un autre. Nous en trouverons la preuve dans les dispositions relatives à la consignation ordinaire consécutive à des offres réelles. Ces offres et la consignation qui la suivent doivent être faites au lieu convenu pour le paiement et, à défaut de convention sur le lieu de paiement, au domicile du créancier ou au domicile élu pour l'exécution de la convention (art. 1258, 6°, C. civ.). Cela n'empêche pas l'instance en validité, si elle est incidente, d'être formée « par requête », par conséquent devant le tribunal saisi de la demande originaire (art. 815, *in fine*, C. proc.). C'est précisément ce qui arrive dans le cas de l'article 777; les contestations relatives à la consignation sont portées devant le tribunal auprès duquel l'ordre s'est ouvert. Ce n'est pas une raison suffisante pour décider que la consignation doit être effectuée dans le même lieu.

La Cour de Cassation a eu à connaître de cette question (1). Dans l'espèce, le cahier des charges stipulait que le paiement du prix aurait lieu à Pontoise. Cette clause était assurément valable. Il était conforme, sinon à sa lettre, du moins à son esprit, que la consignation fût opérée dans la même ville, bien que l'immeuble fût situé à Paris et que l'ordre dût s'ouvrir devant le Tribunal civil de la Seine. Telle est la règle, du reste, pour la consignation ordinaire des articles

(1) CASS., 26 mars 1890 (S., 1891, 1.257),

1257 et suivants du Code civil; les offres réelles et par suite la consignation sont faites au lieu fixé pour le paiement.

La Cour de Paris, par son arrêt du 19 mars 1888, consacra d'une façon indiscutable le droit de consigner le prix ailleurs qu'au lieu où l'ordre doit s'ouvrir : « Considérant, dit-elle, qu'en consignat son « prix entre les mains du receveur des finances de « Pontoise, Argence a procédé en exécution d'une « clause du cahier des charges à la suite duquel il « s'est rendu adjudicataire; qu'il a effectué cette consignation après avoir fait aux vendeurs la sommation exigée par l'article 777 C. proc. c.; que cet « article n'imposait pas à l'adjudicataire l'obligation « de déposer son prix dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble et que c'est à bon droit qu'Argence s'est conformé aux stipulations de son titre d'acquisition; — Considérant d'ailleurs qu'on « n'aperçoit pas la nécessité qu'il peut y avoir à ce « que la consignation soit opérée dans l'arrondissement même où l'ordre doit être ouvert... » La Cour de Cassation, dans son arrêt du 26 mars 1890, confirma cette jurisprudence à laquelle nous nous rallions entièrement.

En résumé, la consignation doit être faite à la Caisse des Dépôts et Consignations ou entre les mains de ses préposés, sans que l'un d'eux soit spécialement compétent *ratione loci* pour la recevoir.

2. — L'époque.

L'acheteur peut-il au moment qui lui convient procéder à la consignation de son prix?

Il importe tout d'abord de remarquer que le contrat de vente ou le cahier des charges peut contenir des clauses indiquant l'époque où le prix doit être payé. Généralement, il est indiqué un certain moment entre la vente et le paiement. Si le paiement est impossible, la consignation ne l'est pas moins.

Mais, en dehors des stipulations conventionnelles, la consignation est-elle possible avant la transcription de l'acte de mutation? L'ouverture de l'ordre a-t-elle également son incidence sur la consignation?

Distinguons deux hypothèses : l'immeuble a été acquis sur saisie immobilière ou à la suite d'une vente amiable.

A. — *L'immeuble a été adjugé sur saisie immobilière.*

A Paris, la difficulté ne peut se poser.

Les cahiers des charges contiennent la clause suivante :

« Après l'expiration du délai de quatre mois à partir de son adjudication, l'adjudicataire, qu'il ait ou non rempli toutes les formalités, sera tenu de payer

« son prix à Paris, en principal et intérêts, à la partie
« saisie ou aux créanciers inscrits. Toutefois, l'adjudi-
« cataire pourra se libérer avant l'expiration de ce
« délai si les formalités postérieures à l'adjudication
« sont terminées. »

Par conséquent, le paiement ou la consignation sont possibles dès qu'il a été procédé à la transcription du jugement d'adjudication. Aucune difficulté ne peut exister sur ce point. Par contre, si la transcription n'a pas été effectuée, il est impossible de consigner.

Mais, si le cahier des charges est muet sur l'époque à laquelle le prix doit être payé, l'adjudicataire peut-il consigner sans attendre la transcription? La question a son importance pratique. L'adjudicataire a les fonds pour régler son prix. S'il consigne immédiatement, les intérêts vont être arrêtés alors que, dans le cas contraire, ils continueront à courir au taux indiqué au cahier des charges. En contre-partie, si la consignation est possible, les créanciers verront mettre en distribution une somme moindre en raison du taux modique servi par la Caisse des Dépôts et Consignations et qui est de beaucoup inférieur à celui prévu par les cahiers des charges.

Les créanciers doivent-ils être favorisés au détriment de l'adjudicataire ou celui-ci doit-il leur être préféré?

Dans son commentaire de la loi du 21 mai 1858 (1), Seligman reconnaît à l'adjudicataire le droit de consigner dès que l'adjudication est devenue définitive : « L'adjudicataire sur expropriation forcée, écrit-il, qui veut consigner le prix ne peut le faire que quand

(1) N° 644.

il est définitivement adjudicataire, soit qu'il n'y ait pas eu de surenchère de sixième dans le délai, soit, en cas de surenchère, que l'adjudication soit définitivement tranchée à son profit, car il faut que le prix de l'immeuble soit irrévocablement fixé à l'égard de tous les créanciers hypothécaires; aussi la consignation peut, dans ce cas, avoir lieu même avant la transcription du jugement d'adjudication, quoique des inscriptions puissent être prises jusqu'à ce moment, mais l'adjudicataire ne peut ouvrir l'ordre qu'après l'accomplissement de cette formalité. »

GARSONNET et CÉZAR-BRU, dans leur *Traité de procédure* (1), n'exigent pas seulement que le jugement d'adjudication soit transcrit, mais que l'ordre soit aussi ouvert.

Leur raisonnement est spécieux. Exposons-le.

Le jugement d'adjudication doit être transcrit dans les quarante-cinq jours. Aux termes de l'article 750, le saisissant peut seul poursuivre l'ordre dans les huit jours qui suivent cette transcription. C'est seulement ces huit jours expirés que l'adjudicataire peut prendre cette initiative. Or, d'après l'article 777, l'adjudicataire ne peut consigner qu'après avoir requis lui-même l'ouverture de l'ordre à défaut du saisissant. Il faut donc que l'ordre ait été ouvert d'une manière ou d'une autre avant la consignation. Par suite, il résulte des articles 750 et 777 combinés que la consignation ne peut avoir lieu que huit jours au plus tôt après la transcription, car l'adjudicataire a dû préalablement requérir l'ouverture de l'ordre et n'a pu le

(1) N° 736.

faire au plus tôt que le huitième jour après la transcription. Et Garsonnet et César-Bru de motiver leur point de vue : « On n'a pas voulu qu'il pût se libérer immédiatement en consignait, obtenir en même temps la radiation des inscriptions qui grèvent l'immeuble et retarder ensuite l'ouverture de l'ordre au préjudice des créanciers en attendant pour transcrire l'extrême limite du délai de quarante-cinq jours fixé par l'article 750. »

Ce raisonnement fait, à notre avis, une confusion entre la consignation, fait matériel, et la validité de la consignation, incident de l'ordre (1). L'article 777 distingue d'ailleurs nettement ces deux hypothèses. L'alinéa 1^{er} règle la question de la consignation proprement dite : « L'adjudicataire sur expropriation forcée qui veut faire prononcer la radiation des inscriptions avant la clôture de l'ordre doit consigner son prix et les intérêts échus sans offres réelles préalables. » Aucune restriction ne limite le droit de consigner. L'adjudicataire peut donc consigner sans avoir à respecter un délai, sauf le cas de clôture de l'ordre. Aucune interdépendance n'existe entre cette formalité et l'ouverture de l'ordre. Si l'alinéa 2^e de l'article 777 rattache maintenant la consignation à cette ouverture, c'est que l'adjudicataire « entend faire prononcer la validité de la consignation et la radiation des inscriptions ». Comme la validité de la consignation est un incident de l'ordre, il est logique d'exiger alors, comme le fait cet alinéa, que l'ordre soit ouvert. Il est impossible de concevoir, si l'ordre n'est pas ouvert,

(1) La distinction est par contre bien marquée par GLASSON, TISSIER et MOREL, n° 1535,

la façon pour l'adjudicataire de parvenir au but qu'il s'est proposé en consignait son prix. Mais, répétons-le, pour procéder à la consignation proprement dite, le texte n'impose aucun délai à l'adjudicataire pour l'effectuer, à la différence, comme nous le verrons, de l'immeuble acquis à la suite d'une vente amiable.

Un arrêt de la Cour de Douai du 4 août 1859 (*D. P.*, 60.2.85) a reconnu aux créanciers le droit de s'opposer à la consignation prématurée et leur a permis, si elle est faite, d'en demander le retrait ou de faire juger qu'elle n'est pas libératoire et, par suite, de ne pas faire rayer les inscriptions. Cet arrêt est très critiquable. Il ne peut s'appuyer en aucune façon sur l'article 777. Il méconnaît complètement la différence qui sépare la consignation de la procédure de validité. Dire que la consignation du prix immédiate soit préjudiciable, nul ne pourra prétendre le contraire. Mais ériger en règle de droit un point de vue sous prétexte qu'il favorise une certaine catégorie d'individus, nous ne pouvons l'admettre. Le raisonnement de BIOCHE sur ce point (1), par exemple, pose le principe sans le discuter : « Permettre à l'adjudicataire de consigner de suite et d'attendre quarante-cinq jours avant de transcrire, ce serait faire peser sur les créanciers une perte d'intérêts. » Mais il ne s'agit pas d'affirmer une opinion et de plaindre les créanciers; il faut étayer son avis sur un texte. Or, en l'espèce, l'article 777 n'empêchant pas expressément l'adjudicataire de consigner, dès que son prix est irrévocablement fixé, il peut effectuer la consignation.

L'article 777 limite toutefois dans le temps la possi-

(1) N° 96.

bilité de consigner. Il indique que celle-ci doit être faite avant la clôture de l'ordre. Que faut-il entendre par ces mots : « clôture de l'ordre » ?

Faut-il comprendre que la consignation n'est plus possible lorsque l'ordonnance de clôture est intervenue ?

Pour pouvoir répondre utilement à cette question, il y a lieu d'envisager quelle est la conséquence pratique de la consignation. Lorsqu'il n'y a pas eu consignation, les bordereaux de collocation délivrés par le greffier sont exécutoires contre l'adjudicataire. Au contraire, quand il y a eu consignation, ils sont exécutoires contre la Caisse des Dépôts et Consignations. Si les bordereaux ont été délivrés contre l'adjudicataire, il est difficile de reconnaître à celui-ci la possibilité de consigner encore son prix. Ce serait obliger le greffier à délivrer de nouveaux bordereaux, d'où perte de temps et nouveaux frais. Il faut donc admettre qu'à partir du moment où le greffier va établir les bordereaux, c'est-à-dire lorsque l'ordonnance de clôture a été dénoncée et que les dénonciations lui ont été déposées avec le certificat de confection de l'avoué poursuivant, la consignation n'est plus possible. C'est à ce moment que se place la clôture de l'ordre au sens de l'article 777.

Par conséquent, la consignation peut intervenir à tout moment de la procédure d'ordre, que les sommations de produire aient été délivrées ou le règlement provisoire dressé.

La jurisprudence a fait d'ailleurs application de ce principe dans une espèce un peu différente. L'adjudicataire ne s'étant pas libéré du montant des bordereaux de collocation, l'immeuble est revendu sur folle

enchère. Aux termes de l'article 779 du Code de procédure civile, il n'y a pas lieu à l'ouverture d'un nouvel ordre. L'état de collocation est modifié suivant le résultat de la nouvelle adjudication et les bordereaux sont rendus exécutoires contre le nouvel adjudicataire. Mais, entre la revente sur folle enchère et la modification des bordereaux, il s'écoule nécessairement un certain laps de temps. Pendant celui-ci, le nouvel adjudicataire a la possibilité de consigner. C'est ce qu'a jugé la Cour de Limoges, par un arrêt du 21 février 1901 (*D. P.*, 1903, 2.284), en décidant que l'adjudicataire sur folle enchère peut consigner son prix tant que les bordereaux, délivrés tout d'abord contre l'adjudicataire primitif, n'ont pas été rendus exécutoires contre ce second adjudicataire.

*B. — L'immeuble n'a pas été acquis
sur saisie immobilière.*

Ici aussi, l'acte de vente ou le cahier des charges peuvent contenir des clauses relatives au paiement du prix.

A titre documentaire, nous tenons à donner le texte de la clause insérée dans les cahiers des charges pour les ventes judiciaires effectuées à Paris :

« Si, sur la transcription, il survient des inscriptions du chef des vendeurs ou de leurs auteurs, l'adjudicataire devra en dénoncer l'état à l'avoué pour
« suivant aux frais des vendeurs par acte d'avoué à
« avoué, dans la quinzaine de la délivrance de cet
« état.

« Les vendeurs auront à compter de cette délivrance
« un délai de dix jours pour rapporter à l'adjudica-

« taire le certificat de radiation de ces inscriptions.
« Pendant ce délai, si l'adjudication doit donner lieu
« à la procédure de purge inscrite, l'adjudicataire ne
« pourra faire aux créanciers les notifications prévues
« par les articles 2183 et 2184 du Code civil, à moins
« qu'il n'y soit contraint par les poursuites d'un
« créancier inscrit.

« Pendant ce même délai et dans tous les cas, il ne
« pourra non plus faire ni offres réelles, ni consigna-
« tion, ni réquisition d'ouverture d'ordre, ni aucune
« diligence pour opérer sa libération. »

La situation n'est pas la même que dans une adjudication sur saisie immobilière. Là, il n'y a aucun inconvénient à consigner son prix sans attendre la transcription du jugement d'adjudication. Peu importe aussi que le conservateur ait ou n'ait pas délivré l'état sur transcription. L'adjudicataire n'est pas obligé de sommer le saisi de lui rapporter mainlevée des inscriptions existantes. Le débiteur exproprié n'a pas, dans la pensée du législateur, les moyens de payer les créanciers hypothécaires pour obtenir cette mainlevée. Ici, il peut en être tout différemment. Au surplus, la transcription de l'acte d'acquisition est, dans cette hypothèse, indispensable. L'article 777 ne permet la consignation qu'une fois la purge opérée. Or, pour purger, le jugement d'adjudication ou l'acte d'acquisition doivent être préalablement et obligatoirement transcrits. Ceci entraîne d'ailleurs une conséquence logique, quoique choquante : si l'acquéreur s'est interdit de procéder à la purge, il devra alors recourir au mode de libération de droit commun, c'est-à-dire aux offres réelles suivies de consignation. Il ne peut en effet se prévaloir de l'article 777, la

consignation prévue dans cet article n'étant valable qu'à condition d'être précédée de la purge (1). Il est vrai qu'il a été décidé en sens contraire que la validité de la consignation par l'acquéreur d'un immeuble de son prix d'acquisition, par suite du refus du vendeur de le recevoir à raison d'une délégation faite aux créanciers inscrits, n'est pas subordonnée à la notification préalable du contrat d'acquisition à ces créanciers lorsque ce contrat interdit à l'acquéreur toute notification à fin de purge (2).

Quoi qu'il en soit, et en raison des termes mêmes de l'article 777, nous estimons que, dans le cas d'une vente amiable, il ne peut y avoir consignation tant que le titre d'acquisition n'a pas été transcrit et les formalités de purge remplies.

D'ailleurs, il est logique d'admettre que la purge doive précéder la consignation. En effet, il ne peut être question de payer, et consigner équivaut à payer, tant que le prix n'est pas irrévocablement fixé. Tant que les notifications de purge n'ont pas été délivrées aux créanciers inscrits, ceux-ci conservent le droit de surenchérir du dixième. Si le prix était consigné avant la purge, la survenance d'une surenchère pourrait tout remettre en question.

Mais faut-il aussi distinguer dans pareilles ventes entre la consignation proprement dite et la validité de la consignation? Y a-t-il ici un lien entre cette consignation et l'ouverture de l'ordre?

Nous avons vu que, pour un immeuble adjugé sur saisie immobilière, il n'y a aucune relation étroite

(1) *D. P.*, 68.1.22, note 3. — ROUEN, 14 mars 1863 (*D. P.*, 64.2.46).

(2) *Req.*, 2 juillet 1867 (*D. P.*, 68.1.22).

entre la consignation et l'ouverture de l'ordre. La consignation est possible sans que, pour cela, l'adjudicataire soit tenu de requérir l'ouverture de l'ordre. Le seul inconvénient sera qu'il se trouvera dans l'impossibilité de faire valider sa consignation et ordonner la radiation des inscriptions. Mais lorsque l'immeuble a été acquis amiablement, l'article 777 entoure la consignation de deux formalités, l'une avant : la sommation de quinzaine, l'autre après : la réquisition d'ouverture d'ordre qui, dit le texte, doit être transcrite trois jours après la consignation.

Nous étudierons plus loin ces deux formalités et rechercherons si leur inexécution a une influence sur la validité de la consignation. Examinons seulement maintenant pour quelles raisons il existe des distinctions suivant que la consignation est faite à la suite d'une adjudication sur saisie ou d'une aliénation volontaire. Ces différences s'expliquent par des raisons facilement saisissables. L'acquéreur sur aliénation volontaire, avant de consigner, doit purger; l'acquéreur sur saisie immobilière n'est pas tenu de le faire. Pourquoi? Parce que l'adjudication sur saisie purge de plein droit. L'acquéreur sur aliénation volontaire doit d'abord sommer le vendeur de lui rapporter mainlevée des inscriptions. Cette sommation est prescrite à peine de nullité. L'adjudicataire sur saisie n'a pas à le faire. Pourquoi? Parce qu'elle serait absolument inutile : lorsqu'un malheureux débiteur est assez dénué de ressources pour laisser saisir et vendre son immeuble, ce serait une pure dérision de lui demander d'obtenir la mainlevée des inscriptions, c'est-à-dire de payer ses créanciers. Tout cela se comprend très bien; mais, ici, comment justifier la différence

considérable qui existe à propos de l'ouverture de l'ordre? Où voit-on une raison plausible d'astreindre l'acquéreur sur aliénation volontaire à observer pour l'ouverture de l'ordre un délai dont l'adjudicataire sur saisie immobilière n'a pas à se préoccuper?

Il n'est guère possible de trouver dans le rapport de M. RICHÉ (1) une explication. « Si l'ordre n'est pas ouvert, dit-il, l'acquéreur ou l'adjudicataire doit en requérir l'ouverture. » Il le doit, soit, c'est une obligation, si l'on veut, mais une obligation dépourvue de sanction légale. Pourquoi serait-elle sanctionnée dans le second cas alors qu'elle ne l'est pas dans le premier?

En somme, il est impossible de voir dans la fixation de ce délai de trois jours autre chose que la manifestation platonique par le législateur de son désir d'accélérer l'ouverture de l'ordre. Ce n'est pas d'ailleurs le seul exemple qu'on puisse trouver dans le titre de l'ordre d'un délai qui paraît être imposé aux parties et dont l'inobservation n'entraîne néanmoins aucune déchéance. Aussi est-il logique d'admettre, comme nous le verrons dans notre deuxième partie, que le défaut d'ouverture de l'ordre n'entraîne pas la nullité de la consignation.

Par suite, la seule différence entre la consignation après adjudication sur saisie immobilière et celle après aliénation amiable est que, dans ce dernier cas, le titre d'acquisition doit être transcrit préalablement à la consignation.

Comme à la suite d'une adjudication sur expropriation forcée, la consignation peut intervenir jus-

(1) Rapporteur de la loi de 1858.

qu'à la clôture de l'ordre. Il n'y a aucune raison d'édicter ici des règles différentes. Aussi n'y a-t-il rien d'étonnant qu'il ait été jugé que la faculté reconnue par l'article 777 à l'adjudicataire sur expropriation forcée d'opérer la consignation de son prix postérieurement à l'ouverture de l'ordre ne peut être refusée à l'acquéreur sur vente volontaire (1).

Donc, l'époque où la consignation doit être faite peut se déterminer ainsi :

Pour les ventes sur saisie immobilière : depuis le jour où l'adjudication peut être considérée comme définitive jusqu'au moment où le greffier va rédiger les bordereaux de collocation.

Pour les autres ventes : depuis l'expiration du délai de quinzaine imparti d'avoir à rapporter mainlevée des inscriptions jusqu'à la même époque que dessus.

(1) AGEN, 28 juin 1870 (D. P., 70.2.22).

3. — La forme.

Elle s'effectue d'une façon très simple (1). Elle consiste dans le dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations du montant du prix en principal et intérêts. Elle peut être faite par l'adjudicataire lui-même sans qu'il ait recours au ministère d'un officier ministériel. Il est constant que les formalités de l'article 1259 ne sont pas applicables dans la procédure réglée par l'article 777; l'acquéreur peut donc faire directement la consignation sans qu'il y ait lieu à rédaction de procès-verbal. Il n'y a pas lieu non plus d'indiquer les jours et heure auxquels la somme sera déposée. L'article 777 dit que l'adjudicataire fait la consignation sans offres réelles et ne prescrit que le dépôt au greffe du récépissé de la caisse.

Dans la pratique, la consignation est généralement pratiquée par un avoué. Cela est d'ailleurs compréhensible puisqu'il sera chargé de la poursuite de l'ordre. D'ailleurs, l'opération en elle-même n'est pas tellement importante, ni onéreuse pour que l'adjudicataire soit obligé de la faire lui-même.

Malgré que cette consignation doive se faire simplement et sans formalités, la Caisse des Dépôts et Consignations exige que l'avoué remplisse, en double exemplaires, une « déclaration de consignation ». Il est normal, en effet, que cette administration dispose de renseignements pour établir le récépissé dont il est parlé à l'article 777.

(1) CHAUVEAU SUR CARRÉ, question 2,619 *sexies*.

Cette déclaration doit tout d'abord spécifier le nom de l'avoué et de la partie qui lui a remis les sommes nécessaires pour consigner. Elle contient ensuite la désignation sommaire de l'immeuble acquis et mentionne l'acte de mutation. Elle indique également le prix avec la ventilation de celui-ci en principal et intérêts. Cette précaution n'est pas inutile. En effet, lorsqu'il s'agira pour elle de régler les bordereaux de collocation, la Caisse des Dépôts et Consignations connaîtra, sans avoir à se livrer à des calculs délicats, le montant des intérêts, ce qui lui permettra d'ordonnancer sans erreur les collocations portant seulement sur les intérêts du prix. Enfin, la déclaration contient les mots « aux charges énoncées » et qui sont généralement complétés par l'avoué rédacteur de la déclaration par les suivants « en un état sur transcription qui sera délivré sur première réquisition » (1). La Caisse n'a sans aucun doute besoin de conserver au dossier de la consignation un tel état. Les fonds resteront déposés jusqu'à la clôture de l'ordre. Pour procéder au paiement des bordereaux, il lui sera alors remis un extrait du règlement définitif où elle aura l'indication des créanciers venant en ordre utile. Elle se réserve toutefois la possibilité d'exiger cet état pour le cas où elle en aurait besoin pour une cause quelconque (2).

La formalité de la consignation est donc très simple et n'entraîne aucun frais.

(1) Il n'a pas besoin en tout cas d'être sur timbre, comme paraissent le croire GLASSON, TISSIER et MOREL, n° 1.534, note 2.

(2) Dans l'hypothèse notamment où les créances inscrites n'absorbent pas la totalité du prix, la Caisse, avant d'en remettre le surplus au vendeur, doit s'assurer qu'aucune inscription ne peut faire obstacle à ce versement.

DEUXIÈME SECTION

SES RÈGLES

1. Le montant.

2. Le caractère exclusif de la consignation.

3. Les dérogations au principe de la consignation facultative.

1. — Le montant.

L'article 777 énonce que l'adjudicataire « doit consigner son prix et les intérêts échus ». Ceux-ci doivent être calculés depuis le jour où le cahier des charges les fait courir jusqu'à celui de la consignation inclus. L'adjudicataire dépose purement et simplement les fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations sans pouvoir affecter sa consignation d'aucune restriction ou condition ou exiger que cette Administration demande à ceux qui obtiendront un mandat sur elle d'autres justifications que celle qui

résulte de celui-ci. En effet, la consignation a pour but de faire opérer la radiation de toutes les inscriptions qui grèvent l'immeuble acquis par l'adjudicataire. Si donc le créancier qui a un bordereau de collocation était encore obligé de présenter des justifications autres que l'exhibition de son bordereau à la Caisse, il aurait perdu son inscription sans être payé par l'adjudicataire et ne pourrait plus exercer contre lui les poursuites en vertu de son hypothèque.

Les mots « prix et intérêts échus » sont-ils en eux-mêmes suffisants et l'adjudicataire n'est-il pas tenu, pour connaître le montant exact de sa consignation, de se référer à l'article 1257 du Code civil?

L'article 1259 est celui qui règle les formes de la consignation ordinaire. Il suffit d'y jeter les yeux pour se convaincre que plusieurs des formalités qu'il prescrit sont incompatibles avec la situation dont s'occupe l'article 777. Ainsi le procès-verbal, qui, d'après l'article 1259, est dressé, doit constater l'accomplissement des offres réelles; il faut, en cas de non-comparution du créancier, le lui signifier avec sommation de retirer les fonds. Il ne peut être question de tout cela dans le cas de l'article 777, où il n'y a pas d'offres réelles, et où la sommation de retirer les fonds serait sans objet, soit qu'on l'adresse au vendeur, qui ne peut pas toucher le prix, soit qu'on la signifie aux créanciers, dont les droits doivent être préalablement déterminés dans l'ordre. C'est ce que la jurisprudence décidait déjà avant la loi de 1858 (1), et la nouvelle rédaction de l'article 777 a eu pour

(1) Cass., 24 juin 1857 (S., 1858, 1.120).

objet de la confirmer législativement. De là à conclure que l'article 1259 tout entier est inapplicable à l'espèce réglée dans l'article 777, et, que ce dernier texte suffit à lui seul à la situation qu'il règle, il n'y a qu'un pas et la logique veut qu'il soit franchi.

La proposition générale qu'elle énonce comporte plus d'une application. Nous nous bornerons à l'examen de la conséquence spéciale pour laquelle nous la posons. Il s'agit seulement de savoir si la consignation du prix et des intérêts échus est suffisante en soi. Or l'article 1259 veut que la consignation soit de la somme offerte, et les offres doivent comprendre « la totalité de la somme exigible, des arrérages ou intérêts dus, des frais liquidés et une somme pour les frais non liquidés, sauf à la parfaire ». (Art. 1258, 3°.) Est-il possible de contester le montant d'une consignation article 877 sous le motif qu'elle ne correspond pas aux énonciations de l'article 1259?

La question a été posée à la Cour de Cassation. Le demandeur en cassation critiquait la consignation à un double point de vue : 1° l'acheteur avait touché des loyers correspondant à une jouissance antérieure à l'adjudication : ces loyers, dont il devait rendre compte, constituaient, disait-il, une portion de son prix, et c'était à tort qu'il ne les avait pas compris dans sa consignation ; 2° il n'avait rien signé pour les frais liquidés et, s'il avait promis de parfaire pour les frais non liquidés, du moins avait-il négligé d'accompagner cette promesse de la consignation d'une somme quelconque comme l'exige la jurisprudence d'accord avec l'article 1258.

La Cour de Cassation (1) répond que l'article 1259

(1) 26 mars 1890 (*D. P.*, 90.1.442).

n'est pas applicable et qu'il n'y a rien à en conclure contre la validité de la consignation.

« Attendu, d'une part, que les loyers perçus du
« 1^{er} au 17 juillet 1883 (avant l'adjudication) ne pou-
« vaient figurer dans les sommes consignées; que ces
« loyers formaient un compte spécial entre les ven-
« deurs et l'adjudicataire;

« Attendu, d'autre part, que l'article 1259 C. civ.
« n'est pas applicable dans le cas de l'article 777 C.
« proc. ».

Ne sent-on pas, du reste, quelle inconséquence il y aurait, sous prétexte d'appliquer ici l'article 1259, à emprunter la liste des sommes à consigner à l'article 1258, sur les offres réelles, alors que précisément, dans l'espèce, la loi supprime les offres réelles?

Il faut donc laisser de côté et l'article 1258 et l'article 1259 du Code civil et s'occuper uniquement de l'article 777 du Code de procédure civile. Or celui-ci prescrit simplement de consigner le prix et les intérêts; il ne parle pas des frais. Et c'est avec raison. La consignation de l'article 777 n'a pas pour objet de libérer l'acquéreur. C'est l'immeuble qu'elle tend à libérer des inscriptions qui le grèvent. Il suffit pour atteindre ce but qu'elle comprenne les sommes sur lesquelles les créanciers inscrits peuvent faire valoir leurs droits, c'est-à-dire le prix et les intérêts; les frais ne les regardent pas.

Ce raisonnement aurait laissé subsister la première insuffisance relevée par le pourvoi si elle avait été justifiée en fait. Mais la Cour de Cassation répond que les loyers antérieurs à l'adjudication ne font pas partie du prix; ils forment l'objet d'un compte spécial entre le vendeur et l'adjudicataire. Ceci nous

paraît appeler quelques explications. Par le fait même de la transcription du commandement valant saisie, les loyers se trouvent immobilisés et ne peuvent plus être distribués que par voie d'ordre. Ils le seront d'ailleurs en même temps que le montant du prix. Si l'adjudicataire se trouve être en possession, par suite de circonstances fortuites, de la somme d'argent représentant les loyers immobilisés, ne peut-il être tenu de déposer celle-ci à la Caisse en même temps que son prix s'il veut obtenir sa libération? Une distinction nous semble indispensable. A quel titre l'adjudicataire peut-il avoir en sa possession les loyers immobilisés? Malgré que cela paraisse assez peu vraisemblable, il est possible qu'il les ait perçus en exécution d'une clause de son cahier des charges, celui-ci lui faisant obligation d'y procéder et le tenant pour comptable des loyers qu'il ne pourrait recouvrer. Dans pareille hypothèse, il est certain que les loyers immobilisés sont le complément du prix au sens de l'article 777. Et, sans aucun doute, l'adjudicataire ne pourrait faire valider sa consignation s'il ne consignait, outre son prix, le montant des loyers immobilisés. Mais il se peut que l'adjudicataire les détienne en qualité de mandataire, soit du saisi, soit des créanciers inscrits qui se sont accordés, antérieurement à la vente, pour le charger d'en opérer le recouvrement. Il n'est pas possible de dire dans ce cas qu'ils constituent un complément du prix. Certes, ils pourront être consignés et ils le seront même presque toujours. Mais ils devront l'être indépendamment de la consignation du prix et des intérêts échus. Si l'adjudicataire ne veut les représenter, il pourra être poursuivi même pénalement, mais il

n'empêche que, s'il a consigné son prix, la radiation des inscriptions grevant l'immeuble devra être ordonnée. Par conséquent, dans semblable cas, il est possible de dire, comme la Cour de Cassation le fait, que les loyers perçus avant l'adjudication forment un compte spécial, alors qu'il ne peut en être ainsi dans l'autre éventualité que nous avons examinée.

L'immeuble vendu peut être grevé d'une inscription prise au profit du Crédit Foncier ou du Sous-Comptoir des Entrepreneurs. Aux termes de l'article 28 du décret du 28 février 1852 pour ce premier établissement, et de l'article 2 du décret-loi du 24 mai 1938 pour le second, l'acquéreur est tenu d'acquitter dans la huitaine de la vente le montant des intérêts échus et, après l'expiration des délais de surenchère, le surplus du prix jusqu'à concurrence de ce qui peut leur être dû. Si cet adjudicataire veut obtenir sa libération, il ne pourra plus consigner le montant intégral du prix et des intérêts échus, puisqu'il aura déjà payé une partie de son prix. Il n'en est pas moins admis qu'il peut bénéficier des dispositions de l'article 777, et cela est d'ailleurs parfaitement logique puisque le paiement effectué l'aura été en vertu d'une disposition législative et contractuelle (1). L'adjudicataire, pour se conformer aux prescriptions de l'article 777, consignera la portion de son prix excédant le montant du versement par lui fait, augmenté des intérêts échus. Et, moyennant le dépôt tant de la quittance du Crédit Foncier ou

(1) Le Crédit Foncier et le Sous-Comptoir font toujours insérer un dire aux cahiers des charges pour porter à la connaissance des futurs adjudicataires le montant de leur créance en principal et intérêts avec indication de l'époque où le paiement devra intervenir.

du Sous-Comptoir que du récépissé de la Caisse, le juge des ordres, en déclarant la consignation valable, devra prononcer la radiation (1).

Il se peut maintenant que l'adjudicataire ne dispose pas immédiatement de la totalité de son prix. Lui est-il possible de procéder à la consignation en plusieurs reprises et de fractionner ses versements? Ce point est généralement admis. Les intérêts ne courront plus sur la partie consignée. Mais il est bien évident que l'adjudicataire ne pourra obtenir sa libération. Et s'il n'a pas complété sa consignation, il n'y a aucun inconvénient à ce que les bordereaux soient rendus exécutoires à la fois contre la Caisse et lui-même. Il se présente souvent le cas où les loyers immobilisés sont consignés et où le prix ne l'est pas. Pourquoi ne pas admettre alors de suivre les mêmes règles lorsque partie du prix est consignée. Il est vrai que l'attention du juge des ordres devra être spécialement attirée sur cette consignation partielle et nous suggérons à ce propos l'opportunité de transcrire un dire sur le procès-verbal d'ordre pour l'avertir d'avoir à faire rédiger les bordereaux en ce sens.

Juridiquement, la consignation partielle ne soulève pas d'objections. La consignation intégrale du prix n'a jamais un caractère définitif. Son montant peut toujours être contesté et un complément de consignation ordonné (2). S'il est possible de parfaire, *a posteriori*, une consignation insuffisante, pourquoi ne pas admettre la possibilité d'opérer la consignation entière en plusieurs fois? La consignation ne

(1) Cf. Dissertation de DUTRUC, *Journal des Avoués*, t. 122, 1895, art. 7770, p. 49.

(2) TRIB. CIV. NEVERS, 16 décembre 1879 (S., 1882, 1.27).

saurait être considérée comme libératoire qu'autant qu'elle a été faite de la totalité de la somme due et exigible. Certes, si elle n'est que partielle, elle ne tient pas lieu de paiement, car le paiement doit se faire d'une manière indivisible en ce qui concerne les différentes créances s'exerçant sur le prix. Mais rien ne s'oppose à ce que l'adjudicataire fasse plusieurs consignations partielles du montant de son prix, sous la réserve toutefois que les dispositions attachées par l'article 777 à la consignation ne produisent leur effet qu'autant que la somme entière en principal et intérêts aura été consignée.

Dans le cas d'une adjudication autre que sur expropriation forcée, l'adjudicataire doit obligatoirement procéder à la purge des hypothèques inscrites et signifier une sommation de quinzaine. Ces divers actes vont entraîner des frais. L'adjudicataire a-t-il le droit de retenir le montant de leur coût taxé sur la somme qu'il va consigner, ou doit-il consigner le montant total de son prix pour ensuite produire à l'ordre et demander à être colloqué pour les frais avancés?

L'article 774 du Code de procédure indique que « l'acquéreur est employé par préférence pour le coût de l'extrait des inscriptions et dénonciations aux créanciers inscrits ». Cette règle est rationnelle. Il est légitime en effet que les frais de poursuite de l'ordre passent après ceux dûs à l'acquéreur. En effet, il ne faut pas oublier que l'ordre ne peut être ouvert sans que l'acquéreur fasse d'abord les notifications pour purger. Donc ces frais profitent à la masse des créanciers et servent à rendre la procédure d'ordre possible. Aussi a-t-il été décidé avec raison que l'acqué-

reur a le droit de retenir sur son prix ces frais (1). Par conséquent, il n'a pas besoin de produire pour être payé des avances qu'il a faites. Il serait d'ailleurs inutile qu'il produise. Cette production augmenterait sans raison les frais de l'ordre, et serait par conséquent frustratoire (2). Mais il aurait le droit d'élever un contredit si, dans la fixation de la somme à distribuer, il n'a pas été tenu compte de la retenue qu'il a le droit de faire pour ses frais privilégiés. Rien ne l'empêche, cependant, de produire, pourvu que les frais de cette production restent à sa charge. Dans la pratique, l'adjudicataire, à la requête duquel est généralement poursuivi l'ordre, produit pour les frais de purge et, à Paris, les frais de production sont admis en taxe.

Mais, il n'y a pas que les frais de l'article 774 que l'adjudicataire est autorisé à retenir sur son prix lors de la consignation de celui-ci. Il peut déduire également :

a) les frais de poursuite de la vente, si le cahier des charges stipule qu'ils viendront en diminution du prix (3);

b) les frais de consignation (4). En fait, la consignation est effectuée sans frais;

c) la somme que l'adjudicataire a payé à raison d'impôts arriérés dus par le saisi au moment de l'adjudication (5). Remarquons d'ailleurs qu'il ne peut s'agir que d'impôts fonciers et que la déduction ne peut être opérée que sur les intérêts du prix,

(1) PARIS, 6 février 1810 (S., 15.2.189).

(2) CHAUVEAU SUR CARRÉ, quest. 2.553 *ter*.

(3) ULRÉ, *Code des Ordres*, t. I, n° 95.

(4) *Ibid.*, n° 132.

(5) *Ibid.*, n° 123.

le privilège du Trésor ne s'exerçant pas sur le principal;

d) les intérêts de ces diverses sommes depuis le jour où elles ont été déboursées jusqu'à la clôture de l'ordre (1);

e) les loyers d'avance et dépôts de garantie versés par les locataires de l'immeuble saisi lorsque le cahier des charges les met expressément à la charge de l'adjudicataire sans répétition possible contre le saisi ou ses ayants-cause.

Toutes ces déductions opérées d'office par l'adjudicataire sur la somme à consigner sont très souvent cause de contestations car les créanciers sont rarement d'accord sur les retranchements effectués. Malgré l'inconvénient que pourrait présenter leur consignation, sauf le droit pour l'adjudicataire de produire à l'ordre pour leur montant, il semblerait préférable de reconnaître au juge des ordres seul ce droit lors de la confection du règlement provisoire. Bien des contestations seraient ainsi évitées et c'est pourquoi, à Paris, il est reconnu à l'adjudicataire le droit de produire pour des sommes qu'il a régulièrement la possibilité de déduire de son prix. Cette pratique fort sage pourrait être généralisée.

Enfin, et pour terminer, signalons un cas — seulement pour mémoire — où l'adjudicataire peut obtenir sa libération sans avoir à consigner son prix. C'est celui où l'adjudicataire est en même temps le créancier colloqué en premier rang et dont la créance absorbe l'intégralité de la somme mise en distribu-

(1) *Ibid.*, n^{os} 123, 129, 131.

tion. La consignation ne se concevrait pas en pareil cas. Le juge des ordres n'a qu'à constater la compensation se produisant jusqu'à dûe concurrence entre les montants du prix et de la collocation. Il rendra ensuite une ordonnance indiquant qu'il y a libération par compensation, et prescrivant au conservateur des Hypothèques d'effectuer la radiation de toutes les inscriptions.

2. — Le caractère exclusif de la consignation.

L'article 777 du Code de procédure civile indique que l'adjudicataire ou l'acquéreur consigne son prix sans offres réelles préalables. La régularisation d'offres réelles ne saurait d'ailleurs se concevoir. L'adjudicataire ou l'acquéreur ne peuvent offrir le prix, ni au saisi ou au vendeur, qui ne peuvent le recevoir, ni aux créanciers inscrits, puisque aucun d'eux n'a droit à prendre préférence sur l'autre avant règlement. La consignation équivaut certes à paiement comme il l'a été jugé par la Cour de Cassation (1). Mais les créanciers ne peuvent recevoir qu'en vertu d'un ordre. Aussi la signification d'offres réelles ne pourrait-elle produire aucun effet. Mais, si l'adjudicataire a la possibilité de consigner son prix dans les formes de l'article 777, est-il obligé de recourir exclusivement et obligatoirement à la procédure si simple tracée par ce texte et ne peut-il faire usage de celle des offres réelles?

Un point est tout d'abord certain. La procédure spéciale, créée par l'article 777, n'est pas une faveur, un privilège pour l'acquéreur dont il ne peut user qu'en se conformant à toutes les conditions prescrites par cet article. Si la procédure de l'article 777 constitue une faveur, c'en est une bien plutôt pour

(1) Cass., 10 avril 1933 (*D. H.*, 1933, 317).

les créanciers que pour l'acquéreur. Elle a en effet pour but de les exonérer des formalités coûteuses que comporte la procédure ordinaire des offres réelles et de la consignation, formalités dont les frais seront supportés par la somme à distribuer. C'est ce qui a été dit très clairement dans l'exposé des motifs de la loi de 1858. Quant à l'acquéreur, l'article 777 a si peu pour objet de lui conférer une faveur qu'il n'est pas libre, lorsqu'il veut obtenir la radiation des inscriptions, de le laisser de côté et de recourir à la procédure ordinaire des offres réelles suivies de consignation.

Mais toute la question est de savoir si l'article 777 du Code de procédure civile a porté atteinte aux dispositions de l'article 1257 du Code civil.

De la place occupée par l'article 777 au titre de l'ordre et des termes mêmes qui y sont employés, il apparaît que ses dispositions ne concernent que l'acquéreur qui, voulant obtenir la libération définitive de tous privilèges et hypothèques, entend ouvrir l'ordre. Mais si l'adjudicataire n'a d'autre but que de se libérer de son prix de vente vis-à-vis du vendeur, sans rechercher la radiation des inscriptions qui grèvent l'immeuble, il n'y a aucun inconvénient à ce que le droit commun de l'article 1257 reprenne son empire. En ce sens, il a été décidé notamment que la disposition particulière de l'article 777 ne peut « par ses termes comme par son esprit être appliquée que dans le cas où l'acquéreur a pu remplir et a rempli les formalités de la purge pour obtenir le dégrèvement définitif de son immeuble » (1). La Cour

(1) ROUEN, 14 mars 1863 (S., 63.2.149).

de Besançon, dans un arrêt du 11 février 1896 (*D. P.*, 1896, 2.412) a nettement confirmé cette idée : « Attendu, dit-elle, que l'acquéreur débiteur du prix peut se libérer vis-à-vis du vendeur et s'exonérer du paiement des intérêts en faisant des offres réelles et en consignait la somme offerte au refus du créancier de l'accepter; que c'est là un droit que lui confère l'article 1257 du Code civil auquel l'article 777 du Code de procédure civile n'a pas porté atteinte lorsque le débiteur entend simplement acquitter sa dette sans affranchir les immeubles des inscriptions réelles qui le frappent. »

Poussons l'idée plus loin et recherchons pourquoi l'adjudicataire ne peut avoir à sa disposition deux procédures : celle de l'article 777 et celle de l'article 1257 pour parvenir, non pas seulement à la consignation, mais également à la radiation.

Admettons qu'un acquéreur fasse des offres réelles. S'il recherche la mainlevée des inscriptions, il les signifiera au vendeur à charge par celui-ci : 1° de lui donner bonne et valable quittance du prix, et 2° de lui rapporter mainlevée tant de l'inscription d'office que des autres inscriptions pouvant grever l'immeuble. Est-il possible de considérer de telles offres comme valables?

En principe, les offres réelles faites conditionnellement ne sont point valables (1). Il n'en est autrement que lorsque la condition imposée constitue de la part du débiteur l'exercice de son droit légitime vis-à-vis du créancier, lorsque les offres sont faites, par exemple, à charge par ce dernier de remettre

(1) DOUAI, 4 février 1854 (*S.*, 1856, 2.481). — *Cass.*, 17 décembre 1894 (*S.*, 1895, 1.215).

la grosse du jugement, de donner mainlevée de son inscription. Le créancier est tenu de satisfaire à ces conditions, et il est en son pouvoir de le faire. Mais, dans le cas qui nous occupe, le vendeur ne s'est pas obligé vis-à-vis de son acquéreur à lui produire la mainlevée d'inscriptions prises au profit de tiers. Lui imposer cette obligation serait exiger de lui le fait d'un autre, chose impossible. D'ailleurs, les articles 2181 et suivants du Code civil supposent que c'est au tiers détenteur qu'il appartient, s'il le veut, de procéder à la purge.

Par suite, les offres réelles signifiées dans le but de parvenir à la radiation ne pourraient atteindre ce but en raison de ce qu'elles seraient obligatoirement faites sous une condition impossible. Et ceci nous explique pourquoi la procédure de l'article 777 est la seule possible lorsque l'adjudicataire entend décharger son immeuble des inscriptions.

La Cour de Cassation, par un arrêt du 10 juin 1898 (1), a nettement affirmé ce principe tant et si bien qu'aujourd'hui aucune discussion n'est plus possible :

« Attendu qu'en imposant à la dame BOULATIGNIER
« l'obligation de lui fournir immédiatement main-
« levée d'une inscription hypothécaire prise par un
« tiers, JACQUEMIN avait subordonné l'offre de son
« prix à une condition que la défenderesse n'était
« pas à même de remplir.

« Que, s'il voulait arriver non seulement à se libé-
« rer personnellement de son obligation vis-à-vis de

(1) *D. P.*, 1904, 1.453,

« sa venderesse, mais encore à obtenir l'affranchissement de l'immeuble vis-à-vis des créanciers inscrits, il devait se conformer aux prescriptions de l'article 777 C. proc. civ., en ne consignait son prix que quinze jours après la sommation adressée à la venderesse et en requérant ensuite l'ouverture de l'ordre dans les trois jours. »

En dehors des considérations pratiques, nous tirerons de cette jurisprudence une autre conclusion qui vient à l'appui de la thèse que nous soutenons; la consignation est une opération complexe, se décomposant en deux temps : la consignation proprement dite et l'instance en validité de consignation. La première est entièrement indépendante de l'ordre et elle l'est tellement qu'il n'est pas nécessaire pour y procéder de recourir aux formalités prescrites dans le Code de procédure sous le titre « De l'Ordre ». Il peut y avoir aussi bien consignation à la suite d'offres réelles. L'effet produit sera le même. La Cour de Cassation l'a dit explicitement dans un arrêt du 10 avril 1933 (*D. H.*, 1933, 317) : « Attendu que la consignation du montant de la dette effectuée en un temps où le paiement peut encore intervenir valablement met le débiteur à l'abri de toute condamnation, à moins que le créancier ne fasse constater par la justice, soit l'insuffisance de la somme consignée, soit l'irrégularité de l'opération en la forme; que cet effet de la consignation subsiste tant que les sommes consignées n'ont pas été retirées par le débiteur dans les conditions de temps énoncées en l'article 1261 du Code civil : *qu'il est attaché aussi bien aux consignations non précédées d'offres réelles dans les cas exceptionnels où la loi*

« dispense le débiteur de cette formalité préalable
« qu'aux consignations ordinaires intervenant après
« offres. » Il est donc bien certain que si l'adjudicataire veut seulement se libérer du prix vis-à-vis de ses vendeurs, il est libre de choisir la procédure qui lui convient. Et s'il use de la voie tracée par l'article 1257 du Code civil, il n'est pas possible de dire que la consignation par lui faite a un rapport quelconque avec l'ordre. S'il consigne en vertu de l'article 777 du Code de procédure civile, nous devons en tirer la même conséquence logique puisque la Cour de Cassation assimile à juste titre ces deux consignations. Nous avons déjà vu que l'adjudicataire, ayant consigné son prix par application de cet article, n'est pas obligé d'ouvrir l'ordre, et nous reviendrons d'ailleurs sur ce principe. Par conséquent, le fait de consigner le prix de vente d'un immeuble ne peut constituer un incident de l'ordre. Il en est tout différemment lorsqu'il s'agit de faire valider cette consignation. La constatation de cette validité permettra la radiation des inscriptions, et c'est en cela que cette procédure sera un incident de l'ordre. La jurisprudence ne permet pas, nous l'avons vu, à la consignation après offres réelles de produire un tel effet. Ceci est parfaitement logique car, lorsque le prix est insuffisant pour désintéresser tous les créanciers inscrits, les inscriptions ne peuvent être radiées qu'en exécution du règlement définitif de l'ordre : les inscriptions ne venant pas en ordre utile dès que l'ordonnance de clôture est passée en force de chose jugée, les autres quand la quittance authentique constatant le paiement du prix a été dressée. Lorsqu'il y a consigna-

tion, elles sont toutes radiées en bloc. Mais le juge qui ordonne cette radiation est celui des ordres (1), car il est seul compétent pour ordonner au conservateur des Hypothèques d'y procéder : le but de l'ordre étant, outre la distribution du prix, la radiation des inscriptions. En dehors du lien qui rattache la procédure de validité de la consignation à celle de l'ordre, celle-ci est bien un incident de l'ordre puisqu'elle tend au même résultat.

Nous savons donc que l'article 777 ne s'oppose pas à ce que l'adjudicataire d'un immeuble, voulant seulement se libérer envers le vendeur, recourre à la procédure des offres réelles. Mais n'est-il pas des cas où l'article 777 est spécialement applicable et où l'adjudicataire doit obligatoirement faire des offres réelles?

Si l'immeuble est grevé d'une seule inscription, il a été discuté la question de savoir s'il y a lieu à ouverture d'ordre (2) et partant à consignation au sens de l'article 777. Il est généralement admis qu'un ordre peut néanmoins être ouvert. Du moment que l'ordre est possible, la consignation, qui lui est intimement liée, ne l'est pas moins. Un arrêt de la Cour de Cassation du 25 novembre 1874 (*D. P.*, 75, 1.358) paraît opiner pour un point de vue contraire en disant que l'adjudicataire n'a qu'à offrir au créancier inscrit le montant de son prix. Il est vrai que, dans l'espèce, le prix était suffisant pour désintéresser le créancier. Mais cet arrêt raisonne comme si l'unique créancier inscrit était seul en cause et sans penser aux créanciers à hypothèque légale dispensés d'ins-

(1) Sous réserve, bien entendu, des droits du Tribunal lorsqu'il y a moins de quatre créanciers inscrits.

(2) Cf. GARSONNET et CÉZAR BRU, n° 585.

cription et non inscrits qui ont intérêt à ce que le prix auquel ils ont droit à leur rang ne soit pas distribué en leur absence, et au saisi qui a le droit de contester le titre de l'unique créancier inscrit pour l'empêcher d'obtenir un paiement qui ne lui serait pas dû. Aussi estimons-nous que, pour le cas où il n'existe qu'un seul créancier inscrit, les règles habituelles sur la consignation doivent être suivies et la radiation de cette inscription ordonnée suivant les règles de l'article 777 (1).

Examinons maintenant une autre hypothèse : l'adjudicataire s'est vu signifier une saisie-arrêt par un créancier du vendeur. Un arrêt de la Cour de Grenoble du 25 novembre 1881 (S., 1882, 2.239) vient affirmer qu'en pareil cas l'article 777 ne peut recevoir application et que l'adjudicataire doit recourir à la procédure des offres réelles. La lecture de cet arrêt ne permet pas de résoudre le problème. En effet, il n'indique pas la nature de la créance en vertu de laquelle la saisie-arrêt a été pratiquée. S'agit-il d'une créance hypothécaire ou d'une créance chirographaire? Dans les deux cas, il ne nous paraît pas que l'existence d'une saisie-arrêt puisse empêcher la consignation de l'article 777. Certes, la Caisse des Dépôts et Consignations n'acceptera pas de recevoir le prix aux charges, non seulement de l'état sur transcription, mais également de la saisie-arrêt. Il est vrai aussi que l'adjudicataire pourra également demander en référé la nomination d'un séquestre qui, lui, recevra le prix à la charge de l'opposition (2). Mais comme le juge des référés n'a pas qua-

(1) En ce sens, GLASSON, TISSIER et MOREL, n° 1.534, note 1.

(2) ROPERS, *De la saisie-arrêt et du référé en la matière*, n° 142.

lité pour ordonner la consignation d'un prix de vente et la radiation des inscriptions avec maintien de leur effet sur la somme consignée (1), l'adjudicataire ne sera pas beaucoup plus avancé puisqu'il ne pourra obtenir cette radiation. La solution, à notre sens, doit être trouvée dans l'article 717 du Code de procédure civile. Aux termes de celui-ci, à partir de la transcription du jugement d'adjudication, les créanciers inscrits n'ont plus d'action que sur le prix qui sera distribué par voie d'ordre. Du fait que ce prix ne peut être obligatoirement distribué qu'au moyen d'un ordre, il n'est pas possible d'admettre la signification d'une saisie-arrêt. La saisie-arrêt frappera en effet une chose insaisissable, d'une insaisissabilité absolue et d'ordre public. L'adjudicataire, ne pouvant naturellement se faire juge de la régularité de l'opposition reçue, devra, à notre avis, assigner en référé le saisissant afin de se voir autoriser, suivant la formule pratique courante, à payer ou consigner nonobstant ladite saisie-arrêt. Il n'y a aucun doute qu'il ne soit pas fait droit à sa demande. Et, ainsi, il pourra procéder à la consignation de son prix et poursuivre ensuite la radiation des inscriptions.

(1) Lyon, 21 avril 1882 (*D. P.*, 83.2.72).

3. — Les dérogations au principe de la consignation facultative.

Nous avons vu que le législateur n'a pas voulu que la consignation soit obligatoire et l'a rendu simplement facultative. Est-il possible d'admettre des dérogations conventionnelles au principe posé par l'article 777? Le cahier des charges peut-il rendre obligatoire la consignation ou la prohiber? Il y a lieu de se demander aussi si les tribunaux disposent en la matière du pouvoir de contraindre un acquéreur dont l'insolvabilité est à redouter à consigner.

Généralement, les cahiers des charges contiennent des clauses interdisant à l'adjudicataire de consigner. Le but recherché est facilement compréhensible : l'adjudicataire paiera les intérêts au taux de son contrat et ainsi une perte d'intérêts pourra être évitée en raison de la modicité de ceux servis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces clauses sont assurément valables. La consignation, quoique étant de l'essence même de la vente sur adjudication et la règle générale, n'est pas cependant d'ordre public. La jurisprudence les a par suite validées (1). Ainsi, la clause du cahier des char-

(1) NANCY, 3 février 1891 (*D. P.*, 92,2,161).

ges, qui défend à l'adjudicataire de consigner son prix avant que son emploi ne soit définitivement réglé, s'impose à celui-ci. S'il passait outre, il est certain qu'il doit être condamné à payer la différence d'intérêts entre le taux fixé à son titre d'acquisition et celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Mais la clause du cahier des charges interdisant la consignation doit être claire et nette. Il ne suffit pas que le cahier des charges paraisse avoir l'intention d'empêcher la consignation : il faut une stipulation explicite et formelle.

Et c'est ainsi qu'il a été jugé que la clause du cahier des charges portant que le prix sera payé aux créanciers inscrits suivant un ordre amiable ou judiciaire n'emporte pas défense pour l'adjudicataire de consigner son prix (1). De même, il a été décidé que la clause du cahier des charges, sur lequel a été prononcé l'adjudication d'un immeuble sur conversion de saisie portant que le prix est payable aux vendeurs ou aux créanciers inscrits, n'enlève point à l'adjudicataire le droit de se libérer de son prix au moyen de la procédure de la consignation et de l'ordre aux termes de l'article 777 (2).

La jurisprudence validant les clauses de non-consignation appelle toutefois des objections. Certes, il ne peut être trouvé aucun argument juridique pour la combattre. Mais, au point de vue pratique, elle est très discutable. En réalité, elle place l'acquéreur dans une position souvent préjudiciable à ses intérêts.

(1) REQ., 4 avril 1854 (*D. P.*, 54.1.190).

(2) TRIB. CIV. SEINE, 12 août 1902 (*Journ. des Avoués*, t. 128, 1903, art. 8997, p. 33).

Sans aucun doute, en se portant adjudicataire, il ne peut manquer d'ignorer les clauses du cahier des charges qui constituent la loi de la vente. Mais il n'empêche qu'il ne pourra payer son prix qu'une fois l'ordre terminé, et pour autant encore que l'ordre soit ouvert. Cette dernière remarque n'est peut-être pas très fondée. L'adjudicataire a toujours la possibilité de requérir l'ouverture de l'ordre et, en pratique, c'est généralement lui qui provoque cette ouverture. Le premier argument n'en conserve pas moins toute sa valeur. Une procédure d'ordre peut durer de nombreuses années et les exemples ne sont pas rares en la matière. Le règlement provisoire et le règlement définitif peuvent être contestés. Appel peut être relevé de la décision du tribunal. Et, pendant tout ce temps, les intérêts continuent de courir au taux du cahier des charges alors que l'adjudicataire ne demande pas mieux que de s'acquitter de son prix. Peut-il avoir prévu, lors de la vente, que l'ordre durerait cinq ou six ans, et est-il juste de lui faire supporter les conséquences des chicanes que les créanciers peuvent faire naître? Certainement pas. Aussi, lorsqu'un auteur écrit (1) : « Ce n'est donc pas créer une dette perpétuelle que d'exclure le mode de libération par la consignation, voie préjudiciable aux créanciers à cause de la diminution des intérêts pendant que les fonds restent à la Caisse des Dépôts », il est possible de manifester un certain étonnement. Assurément, une dette perpétuelle n'est pas créée. Si l'ordre ne durait que quelques mois, nous souscirions à ce raisonnement. Mais une telle

(1) SELIGMANN, n° 678.

durée est l'exception. Alors est-il équitable de faire subir à l'adjudicataire les lenteurs d'une procédure à laquelle il est étranger en fait, sinon en droit? Nous répondons avec certitude par la négative. Malheureusement, il n'est guère facile de trouver un remède à telle situation. Il faudrait reconnaître à l'adjudicataire, nonobstant les stipulations du cahier des charges, la possibilité de consigner lorsque l'ordre ne se trouverait pas terminé dans un délai déterminé. Juridiquement, une telle solution est bien difficile. Pratiquement, la difficulté pourrait être résolue différemment. La Chancellerie, par des instructions adressées aux chambres des notaires et des avoués, pourrait leur recommander d'inviter les membres de leurs compagnies à ne pas insérer dans les cahiers des charges ou les actes qu'ils rédigent de pareilles clauses.

CHAUVEAU sur CARRÉ, (question 2619), soutient d'ailleurs que, si le délai de prohibition n'est pas fixé ou n'est fixé que par relation avec un événement dont l'échéance est incertaine, la consignation peut être autorisée par les juges suivant les circonstances. Et il cite à l'appui de sa thèse un arrêt de la Cour de Riom du 9 novembre 1855 (*Journal de cette Cour*, 1856, n° 937, du 12 nov.), autorisant un adjudicataire à consigner en raison de la lenteur de l'ordre et de l'impossibilité de prévoir alors sa fin. Il nous paraît toutefois que cette jurisprudence, si rationnelle puisse-t-elle être, ne doive pas être entièrement approuvée. Le contrat d'acquisition s'impose aux parties et aucune juridiction n'a pouvoir d'en modifier les clauses et conditions.

OLLIVIER et MOURLON, dans leur commentaire de la

loi de 1858 (1), opinent dans le même sens : « Un débiteur ne peut pas, en effet, prendre l'engagement de rester dans les liens de son obligation aussi longtemps qu'il plaira à son créancier de l'y laisser; ce serait indirectement renoncer au droit de libération qui est d'ordre public. Le terme de trente années est, en général, le délai le plus long qu'un créancier puisse stipuler en sa faveur. L'acquéreur recouvrerait donc, dans l'espèce, trente ans après son acquisition, la plénitude de sa liberté d'action. » Mais, si longue que soit la procédure d'ordre, elle ne dure néanmoins pas trente ans. Aussi la solution préconisée ne résout-elle guère le problème.

Nous allons maintenant examiner la question de savoir si les tribunaux peuvent imposer à un adjudicataire de consigner son prix. Nous avons vu que le législateur de 1858 avait écarté le principe de la consignation obligatoire. Celle-ci est facultative, et l'acquéreur y procède si bon lui semble. Mais, si son insolvabilité est à redouter, et afin d'éviter une folle enchère, souvent préjudiciable aux créanciers inscrits, ceux-ci ne peuvent-ils pas le forcer à consigner? Répondre par l'affirmative serait en quelque sorte dénier à la consignation le caractère facultatif que la loi de 1858 lui confère. Néanmoins, il a été décidé qu'en cas de vente volontaire d'immeubles, dont le prix doit être payé par acomptes, les créanciers inscrits, qui ont provoqué l'ouverture de l'ordre, sont fondés à demander la consignation par l'acquéreur du prix ou de la portion exigible du prix dont il est débiteur, lorsque l'insolvabilité notoire de

(1) Page 824.

ce débiteur permet de craindre que les immeubles soient dégradés par une administration abusive et ne présentent plus un gage suffisant pour le paiement du prix et des intérêts après le règlement définitif (1). Une telle solution est-elle juridique?

Depuis longtemps, elle a pourtant été admise. TROPLONG, notamment, a soutenu que les parties intéressées peuvent contraindre l'adjudicataire à le faire lorsque son insolvabilité est redoutée (2). Quand il s'agit d'adjudicataires sur saisie, bénéfice d'inventaire, cessions de biens et faillite, ce droit des créanciers ne peut être contesté puisqu'il est formellement consacré par l'ordonnance du 16 juillet 1816 : « Seront versés dans ladite Caisse... le prix ou portion du prix d'une adjudication d'immeubles vendus sur saisie immobilière, bénéfice d'inventaire, cession de biens, faillite que le cahier des charges n'autoriserait pas l'acquéreur à conserver entre ses mains, *si le tribunal ordonne cette consignation à la demande d'un ou plusieurs créanciers* ». Mais, en dehors des cas prévus par cette ordonnance, les tribunaux peuvent-ils prescrire la consignation pour soupçon d'insolvabilité de l'adjudicataire ou acquéreur sur la demande des créanciers inscrits? Pour leur refuser ce droit, il est possible d'invoquer l'article 2186 du Code civil, d'après lequel tant que les créanciers ne sont pas en ordre de recevoir, l'acquéreur ne peut être contraint de se dessaisir du prix qu'il doit. Il est évident que l'acquéreur ne s'est engagé à payer ce prix que sous la condition implicite que le vendeur lui pro-

(1) BORDEAUX, 7 janvier 1890 (*D. P.*, 91.2.264).

(2) HYPOTHÈQUES, n° 958 *quater*. — Cf. CHAUVEAU SUR CARRÉ, question 2.619 *bis*.

curerait une propriété affranchie de toute charge hypothécaire. Il ne peut donc être contraint de remplir son engagement tant que les créanciers ou plutôt son vendeur, n'est pas, de son côté, prêt à remplir le sien.

Malgré ces raisons, nous pensons néanmoins qu'en cas de crainte d'insolvabilité, les tribunaux peuvent imposer à l'adjudicataire ou acquéreur, la consignation du prix si les créanciers ou le vendeur l'exigent (1). En effet, l'acquéreur obtient, au moyen de la consignation validée, la mainlevée de toutes les hypothèques qui grèvent son immeuble, et l'obligation du vendeur se trouve ainsi remplie, puisque les créanciers, au lieu d'un paiement direct, ne demandent que la consignation du prix exigible. Il s'agit alors d'une mesure conservatoire que la justice peut ordonner, et dont l'utilité doit être appréciée par les tribunaux selon les circonstances.

(1) Cf. GLASSON, TISSIER et MOREL, n° 1.533. — En sens contraire, RENÉ GUILLEMOT, *Traité des Consignations*, n° 103.

II

**LA VALIDITE
DE LA CONSIGNATION**

PREMIÈRE SECTION

L'IMMEUBLE A ETE ADJUGÉ SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

- 1. Ordre amiable.**
 - 2. Ordre judiciaire.**
 - 3. Ordre à l'audience.**
-

1. — Ordre amiable.

L'adjudicataire sur saisie immobilière ne peut requérir l'ouverture de l'ordre qu'après l'expiration du délai fixé par l'article 750 du Code de procédure civile. Il faut d'abord qu'il fasse transcrire le jugement d'adjudication dans les quarante-cinq jours de sa date et qu'il laisse passer la huitaine accordée de préférence au saisissant pour la poursuite de l'ordre. Après ce délai, si l'ordre n'est pas ouvert, l'adjudicataire peut prendre l'initiative de la poursuite.

En pratique, l'ordre est généralement ouvert à la

requête de l'adjudicataire et cela est compréhensible, car, dans le cas contraire, il se verrait obligé de se dessaisir de diverses pièces importantes au profit d'un créancier.

Les formalités d'ouverture d'ordre sont très simples. L'avoué poursuivant transcrit sur un registre *ad hoc* un dire afin de réquisition de nomination de juge commissaire. Le président du tribunal commet alors le juge spécialement désigné pour régler les ordres. Le président est obligé de faire droit à cette réquisition. Il ne lui appartient pas d'entraver la marche de l'ordre. Dès qu'une réquisition est faite, le pouvoir du président se borne à la désignation de ce juge sans qu'il ait à s'occuper des difficultés qui pourraient s'élever relativement aux droits divers réclamés sur la somme à distribuer. C'est l'affaire du juge qui fait l'ordre de fixer la masse en distribution. Il faut donc que la nomination de ce juge ait lieu avant qu'il soit statué sur les difficultés de cette nature. Par cela même, il est facile de voir que le président est obligé de faire la nomination sans y mettre aucun retard (1).

A l'appui de ce dire, l'avoué poursuivant dépose entre les mains du greffier diverses pièces.

En premier lieu, il communique la grosse ou une expédition du jugement d'adjudication. Ce document est nécessaire pour connaître les charges grevant la vente, le prix et, aussi, l'origine de la propriété.

Ensuite, l'avoué remet l'état sur transcription. Celui-ci présente une très grande importance. Il doit servir au juge des ordres durant tout le cours de

(1) BORDEAUX, 14 août 1845 (S., 47.2.223).

la procédure. Il en forme, pour ainsi dire, la base. Si, pour une raison d'économie, il n'a été levé que sur la partie saisie, il y a lieu de lui adjoindre celui qui a été délivré sur la transcription du commandement valant saisie. Le juge doit connaître obligatoirement tous les créanciers inscrits même sur les précédents propriétaires. Le poursuivant doit mentionner dans sa réquisition le dépôt de l'état sur transcription. Cette mention suffira pour constater que l'état se trouve entre les mains du greffier. Celui-ci en délivre d'ailleurs une copie afin de permettre ultérieurement la rédaction des sommations de produire.

Enfin, le commandement valant saisie est déposé. Comme le règlement d'ordre doit donner mainlevée de sa transcription, le juge doit l'avoir en sa possession pour vérifier les mentions qui y sont portées.

Lorsque l'adjudicataire a consigné son prix, les mêmes règles sont observées.

Mais la réquisition afin de nomination de juge-commissaire doit comporter expressément l'indication qu'il a été consigné, tel jour à la Caisse des Dépôts et Consignations, telle somme en principal et intérêts avec déclaration que l'adjudicataire entend faire valider sa consignation et prononcer la radiation des inscriptions.

Il est joint en outre alors au dossier le récépissé qui a été délivré par le préposé à cette Caisse.

Les personnes indiquées à l'article 751 du Code de procédure sont alors convoquées pour la tentative d'ordre amiable. Les lettres de convocation indiquent le jour, l'heure de la réunion des créanciers, le local du tribunal où elle se tient, la somme à distribuer, la désignation des immeubles dont le prix est en dis-

tribution, le nom de l'adjudicataire, l'acte d'aliénation, le nom du vendeur ou du saisi.

Elles ne spécifient pas que le prix est consigné. Cette lacune nous semble regrettable. Les créanciers ne seront avertis de la consignation qu'au moment même de la réunion. En raison de sa brièveté, ils ne pourront toujours être à même de se livrer aux calculs qu'il faut souvent faire pour rechercher si elle est suffisante. Il est vrai que les créanciers peuvent s'enquérir au greffe, dès la réception de leurs convocations, de la consignation qui a pu être faite. Mais c'est les obliger à des démarches qu'il serait si facile d'éviter par l'indication de la consignation sur les lettres.

Si l'ordre n'est pas poursuivi à la requête de l'adjudicataire, celui-ci doit, à notre avis, dès réception de sa convocation, transcrire au greffe un dire et déposer le récépissé. S'il manifestait son désir de faire valider sa consignation, seulement lors de la réunion, en cas d'ordre amiable, le juge ne devrait pas faire droit à sa requête. L'article 777 exige formellement qu'un dire soit transcrit sur le procès-verbal d'ordre et l'adjudicataire serait à juste titre puni pour sa négligence.

Le jour de la réunion venu, les parties assistées ou non d'un avoué, se présentent devant le juge. Le greffier fait l'appel des personnes convoquées. En cas d'absence de l'une d'entre elles, sous réserve de la possibilité d'une remise à une autre date, il renvoie à l'ordre judiciaire ou à l'audience. Mais si tous les créanciers sont là, une discussion s'instaure afin de savoir si un règlement amiable peut intervenir. Comme l'indique la circulaire ministérielle

du 2 mai 1859 (1) pour cette discussion « la loi n'a prescrit aucune forme, n'a tracé aucune règle spéciale. Le juge auquel elle confie la direction du débat suit la marche qui lui paraît de nature à concilier tous les intérêts ». Le juge, en fait, indique les créanciers ne venant pas en ordre utile, et doit s'attacher surtout à vaincre leurs ressentiments pour obtenir leur consentement au règlement amiable. S'il n'y parvient pas, il doit procéder alors comme dans le cas où il y a des défaillants. S'il réussit, au contraire, il déclare alors qu'il y a ordre amiable. La rédaction du procès-verbal, en raison du temps que nécessite sa confection, est renvoyée à plus tard, après que les créanciers admis aient déposé sur papier libre leur production et établi l'état de leurs frais pour en permettre la taxe. Cette façon de procéder n'est peut-être pas très régulière, tous les créanciers convoqués devant signer cet acte; néanmoins, il est généralement procédé ainsi. A Paris, il est fait inscrire pour chacun des créanciers non colloqués sur leur convocation la mention suivante revêtue de leur signature : « Je consens à l'ordre amiable ».

L'article 777 indique bien les formalités de procédure pour faire valider la consignation en cas d'ordre judiciaire, mais, chose curieuse, il ne parle pas de l'ordre amiable. Ce silence est-il un oubli du législateur? On pourrait le penser quand on songe que cet article a été pris dans le projet du gouvernement où il n'était nullement question de l'ordre amiable, lequel n'a été introduit que, plus tard, sur la proposition de la Commission du Corps législatif.

(1) In CHAUVEAU, p. 518.

Quoi qu'il en soit, nous avons à nous demander comment il faut procéder pour valider la consignation lorsque la tentative de règlement amiable réussit devant le magistrat.

L'adjudicataire, ou plutôt son avoué, indique, lors de la réunion, aux créanciers, que le prix est consigné. Théoriquement, ils sont informés de la consignation par le dire transcrit sur le procès-verbal d'ordre et sont ainsi mis à même et en demeure d'y contredire s'ils croient devoir le faire. Du reste, l'adjudicataire, convoqué lui-même en cette qualité et qui, comme poursuivant l'ordre ne manquera pas d'assister à cette conférence, donnera alors aux créanciers inscrits tous les éclaircissements sur sa consignation. Le juge se devra d'ailleurs, en cas de difficultés, d'essayer de les aplanir. Il pourra accorder une remise pour permettre de la parfaire dans le cas où elle serait insuffisante. Il devra tout tenter pour éviter la non-conciliation. En tout cas, il n'y a pas lieu de dénoncer aux créanciers la consignation, la déclaration faite par l'adjudicataire valant sommation aux créanciers de contredire s'il y a lieu (1).

Si personne ne conteste le montant de la consignation, le juge prononcera sa validité et la radiation de toutes les inscriptions existantes dans le procès-verbal qu'il dresse de la distribution du prix par règlement amiable. Les bordereaux seront alors délivrés aux créanciers sur la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il se peut que toutes les parties se soient accordées pour la distribution du prix, mais n'ont pu

(1) GARSONNET et CÉZAR BRU, *op. cit.*, n° 620.

s'entendre sur la validité de la consignation. Une instance judiciaire devient alors nécessaire en raison des contestations soulevées sur la consignation. GARSONNET et CÉZAR-BRU (1) indiquent qu'alors le juge commis doit « renvoyer les parties au tribunal compétent pour la valider sans qu'il puisse en résulter aucun retard pour l'exécution de l'ordre amiable ». Cette solution nous semble contestable. L'état des collocations pourra se trouver modifié par le jugement à intervenir. Des créanciers nouveaux se trouveront peut-être admis. Si le règlement amiable était dressé, il faudrait ouvrir un nouvel ordre pour répartir le complément de consignation, ce qui est impossible. Le juge doit-il pour cela renvoyer à l'ordre judiciaire? Nous ne le pensons pas. L'article 752 indique bien « qu'à défaut de règlement amiable dans le délai d'un mois, le juge... déclare l'ordre ouvert ». Mais il s'agit d'un des nombreux délais prescrits en matière d'ordre sans être assorti d'une sanction. Ce n'est pas d'ailleurs l'intérêt des créanciers qu'il y ait un ordre judiciaire, leurs collocations se trouveraient diminuées des frais conséquents qu'entraîne cette procédure. Aussi estimons-nous que s'il y a contestation uniquement sur la consignation, le juge doit renvoyer cet incident devant le tribunal et remettre la tentative d'ordre amiable à une date ultérieure, de manière à provoquer un nouvel essai de répartition amiable lorsque la décision du tribunal sera connue.

L'hypothèse contraire peut être également envisagée. Aucune entente ne peut être conclue pour la

(1) *Ibid.*, n° 627.

distribution du prix mais, par contre, toutes les parties sont d'accord pour déclarer la consignation valable et la voir valider. Le juge peut-il renvoyer à l'ordre judiciaire et, par ailleurs, prononcer la validité de la consignation et ordonner la radiation des inscriptions? Nous ne le pensons pas. La libération de l'adjudicataire ne peut avoir lieu qu'autant il y a ordre amiable. Mais lorsque la répartition amiable du prix ne peut avoir lieu, le juge ne peut plus exercer aucune juridiction et doit se borner à ordonner l'ouverture de la phase judiciaire de l'ordre (1). Et du fait même qu'il y a lieu à ordre judiciaire, la procédure, telle qu'elle est tracée par l'alinéa 3 de l'article 777, doit être observée. Le juge des ordres, qui constaterait la libération sans par ailleurs dresser un règlement amiable commettrait, à notre sens, un excès de pouvoir et sa décision pourrait être déférée à la Cour de Cassation.

La déclaration de libération n'est pas dénoncée, nous le savons, aux créanciers inscrits. Mais il y a un cas où elle doit l'être néanmoins. Le saisi est convoqué à la tentative d'ordre amiable. S'il fait défaut, et comme sa présence n'est pas absolument indispensable, un règlement amiable pourra cependant intervenir. Mais il ne connaîtra pas alors la consignation. Or, il peut avoir intérêt à la contester puisqu'il se trouvera comptable envers ses créanciers des sommes qu'ils ne percevront pas dans l'ordre. Il est vrai qu'il est possible de répondre qu'il en sera averti

(1) GLASSON, TISSIER et MOREL (n° 1.536, note 1) soutiennent une opinion contraire et soulignent d'ailleurs qu'il n'est pas de l'intérêt de l'adjudicataire d'y recourir pour des raisons d'ordre fiscal. Dans le même sens, cf. PRESCHÉZ, *De l'ordre amiable*, p. 108.

de la même façon que les créanciers par le dire de l'adjudicataire. Toutefois, la doctrine enseigne qu'il doit être informé de la consignation par la sommation prescrite par l'article 777, il est vrai, pour le cas d'un ordre judiciaire (1). Cette façon de procéder nous semble critiquable. Les auteurs indiquent qu'il n'en doit résulter aucun retard pour l'ordre. Mais comment le juge pourrait-il dresser le règlement amiable alors que le *quantum* de la somme mise en distribution risque d'être modifié? Pour être logique, il faudrait admettre qu'en cas de défaillance de la partie saisie, le juge doit renvoyer la tentative d'ordre amiable à une date déterminée, de manière à permettre la régularisation de la dénonciation. Lors de la prochaine audience, si le saisi n'a fait aucun contredit, le règlement amiable serait alors dressé. Dans le cas de contestation, le juge procéderait comme nous le suggérons ci-dessus. Nous pensons d'ailleurs que l'opportunité de cette dénonciation est très discutable. Il n'est pas plus grave de valider une consignation en l'absence du saisi que de dresser un règlement d'ordre sans son concours. Puisque, dans ce dernier cas, il est procédé tant en son absence qu'en sa présence, nous croyons qu'il n'y a pas plus lieu à dénonciation de libération. Si le saisi en éprouve un préjudice, il n'aura qu'à s'en prendre à lui-même de n'être pas venu assister à la réunion commune. A Paris, la consignation est validée sans dénonciation ultérieure au saisi.

(1) GARSONNET et CÉZAR BRU, n° 620 et *passim*.

2. — Ordre judiciaire.

Les créanciers n'ont pas pu s'entendre à l'amiable sur la distribution du prix ou l'un d'eux a fait défaut, le juge déclare l'ordre judiciaire ouvert et commet un huissier audiencier pour délivrer les sommations de produire. Les créanciers disposent alors de quarante jours, à peine de forclusion, pour déposer par ministère d'avoué leurs productions et leurs titres de créance. Dans un délai variable, et qui n'est pas d'ailleurs celui prévu sans sanction par le Code de procédure, le juge dresse le règlement provisoire. Celui-ci est dénoncé aux créanciers produisants et à la partie saisie qui ont un délai de trente jours pour le contredire. Si aucune contestation n'est soulevée, il est procédé à la confection du règlement définitif sur les bases du règlement provisoire. L'ordonnance de clôture est à son tour dénoncée et, s'il n'y a pas d'opposition, la radiation des inscriptions ne venant pas en ordre utile est effectuée. Les bordereaux sont ensuite délivrés contre l'adjudicataire qui, sous peine de folle enchère, doit en régler le montant contre mainlevée des inscriptions non radiées.

Lorsqu'il y a eu consignation, tant qu'elle n'est pas contestée, il n'est prononcé par le tribunal au-

cun jugement sur sa validité. Mais, comme il faut forcer les créanciers à prendre parti, l'article 777 règle la manière de procéder.

Après la déclaration faite sur le procès-verbal d'ouverture de l'ordre, l'adjudicataire attend l'expiration du délai pour produire. Les créanciers produisant, au paiement desquels le montant du dépôt est avant tout destiné, sont ainsi connus. Dans la huitaine suivante, l'adjudicataire fait sommation, par acte du palais, aux créanciers produisant et à la partie saisie, si elle n'a pas d'avoué constitué, par exploit, de prendre communication de sa déclaration et de la contester dans les quinze jours s'il y a lieu. La dénonciation n'a pas besoin d'être faite par un huissier commis, la loi ne le prescrivant pas. Le délai de quinze jours est susceptible d'augmentation en raison des distances.

La rédaction de l'article 777 permettrait de penser que la dénonciation ne doit être faite qu'à la partie saisie seulement : « Il fait sommation par acte d'avoué à avoué et par exploit à la partie saisie, si elle n'a pas d'avoué constitué... ». Comme les créanciers produisant ne sont pas désignés nominativement, on pourrait croire que la sommation par acte d'avoué à avoué n'est obligatoire qu'à l'égard du saisi (1). Ce silence de la loi pourrait d'ailleurs s'expliquer en raison de ce que la déclaration sur le procès-verbal est suffisante pour avertir les créanciers produisant tandis que le saisi, ne faisant pas de production, peut ne pas aller au greffe pour prendre connaissance du procès-verbal d'ordre qui constate la consignation.

(1) CHAUVEAU sur CARRÉ, question 2.619 *decies*.

Il faut repousser cette interprétation, car la production par l'intermédiaire de l'avoué se fait généralement sans prendre connaissance du procès-verbal d'ordre. Quand l'article 777 dit qu'il faut faire sommation par acte d'avoué à avoué, sans rien ajouter de plus, cela s'applique à toutes les parties intéressées ayant avoué en cause. Ainsi l'article 767 prescrit que l'avoué poursuivant doit dénoncer l'ordonnance de clôture par un simple acte d'avoué à avoué, sans désigner les avoués auxquels il faut adresser cette dénonciation. Il n'y a cependant pas de doute qu'elle doit être faite aux avoués de tous ceux qui figurent dans l'ordre. Dans le langage de la pratique, dont se sert ici le législateur, sommer par acte d'avoué à avoué veut dire que la sommation doit être adressée à tous les intéressés ayant constitué avoué dans la cause. Or les créanciers produisant ont souvent un intérêt plus réel que le saisi à connaître la consignation. Quant aux frais qui en résultent, ils sont peu importants puisqu'il s'agit d'un simple acte d'avoué à avoué. La procédure devient ainsi régulière et se rapproche de la dénonciation usitée en matière d'ordre que le législateur avait sous les yeux lorsqu'il a tracé les formes à suivre pour faire valider la consignation (1).

Les créanciers qui n'ont pas produit ne reçoivent aucune notification de la consignation. L'article 755 indiquant expressément qu'il n'y a pas lieu de leur dénoncer le règlement provisoire de l'ordre, ils sont présumés ne pas plus se préoccuper de la consignation.

Dans la pratique, il est procédé à la dénonciation

(1) GARSONNET et CÉZAR BRU, n° 738.

de la consignation en même temps que pareille formalité est remplie pour le règlement provisoire. Nous ne pensons pas, si l'adjudicataire est en même temps le poursuivant de l'ordre, que ces dénonciations puissent se faire par le même acte, quoiqu'elles soient adressées toutes deux aux mêmes personnes. Elles ont chacun un but propre et le délai pour contredire diffère. La dénonciation du règlement provisoire étant au surplus un acte très important, une confusion pourrait s'établir dans l'esprit de la partie sommée tant et si bien qu'elle pourrait ne pas lui porter toute l'attention qu'il sollicite.

A défaut de contestations dans le délai de quinzaine, le juge déclare la consignation valable par ordonnance sur le procès-verbal et prononce la radiation de toutes les inscriptions existantes avec maintien de leur effet sur le prix (1).

Toutefois, si le juge, quoi qu'il n'y ait pas de contredit dans la quinzaine, ne l'avait pas encore déclarée valable, les intéressés pourraient toujours la critiquer (2). Nous ne trouvons pas dans l'article 777 une disposition analogue à celle de l'article 756. Du moment que le texte n'édicte aucune forclusion, il n'est pas possible de suppléer à son silence. Mais dès qu'une ordonnance de validité est intervenue, la consignation devient définitive et permet la radiation des inscriptions existantes.

Lorsque l'ordonnance qui valide la consignation a été rendue par le juge, elle est exécutoire immédiatement. Elle constate judiciairement que la consignation n'a pas été critiquée dans le délai légal.

(1) Voir en annexe formule d'ordonnance.

(2) GLASSON, TISSIER et MOREL, n° 1.535.

Elle devient ainsi inattaquable. Un seul recours est possible lorsqu'elle est prématurée. Le juge qui la rendrait en effet, avant l'expiration du délai pour contester, commettrait un excès de pouvoir et son ordonnance pourrait être déférée à la Cour de Cassation (1).

Il se peut que l'adjudicataire procède à la consignation une fois la procédure d'ordre en cours. Dans ce cas, il doit lier la procédure en validité à celle de l'ordre. Il déclare sur le procès-verbal, par un dire signé de son avoué, qu'il entend faire prononcer sa validité et la radiation des inscriptions. Il y joint naturellement le récépissé de la caisse.

Dès que sa déclaration a été consignée sur le procès-verbal, il fait sommation d'en prendre communication et, à défaut de contestation, le juge rend une ordonnance de libération.

L'article 777 est muet sur les consignations opérées pendant la procédure d'ordre (2). A l'origine, il n'avait pas été prévu la possibilité de le faire à tout moment. En effet, dans le projet de la loi que nous avons examiné, la consignation était obligatoire dans les soixante jours qui suivaient l'ouverture de l'ordre, sous peine de folle enchère contre l'adjudicataire qui n'avait pas obéi à cette exigence de la loi. On n'avait donc pas besoin de parler de la consignation qui serait faite après l'expiration du délai pour produire, puisque l'adjudicataire, qui n'avait pas rempli cette obligation, voyait son immeuble revendu sur folle enchère. Lorsque la Commission rendit la consignation seulement facultative, elle ne s'avisa pas

(1) CHAUVEAU sur CARRÉ, question 2.619 *undecies*.

(2) *Ibid.*, question 2.619 *quinquies*.

de prévoir la procédure relative à la consignation survenant durant l'ordre. Malgré le silence du texte, il n'y a pas de doute que les mêmes règles doivent être suivies. Ainsi la sommation de prendre communication de la déclaration de l'adjudicataire consignée sur le procès-verbal de l'ordre doit être faite, non seulement à la partie saisie, mais aussi, par acte du palais, aux créanciers produisants, afin qu'ils en soient avertis. Cela paraît nécessaire car, si la déclaration sur le procès-verbal a eu lieu avant les productions, les avoués chargés de les déposer peuvent, à la rigueur, être censés en prendre connaissance au moment où ils produisent. Mais si elle est faite depuis et surtout après la dénonciation du règlement provisoire, les avoués n'ont souvent aucun intérêt à s'occuper du procès-verbal.

Comme nous l'avons déjà dit, la consignation peut avoir lieu jusqu'à la clôture de l'ordre. Nous nous sommes déjà expliqué sur ce qu'il faut entendre par ce terme sans qu'il nous paraisse nécessaire de revenir à nouveau sur cette question.

3. — Ordre à l'audience.

En cas d'échec de la tentative de règlement amiable, s'il y a moins de quatre créanciers inscrits, le renvoi à l'ordre judiciaire ne peut être ordonné. Le poursuivant de l'ordre doit être renvoyé à se pourvoir devant le tribunal conformément aux dispositions de l'article 773 du Code de procédure civile. La loi ne veut pas lorsqu'il y a un petit nombre de créanciers qu'un ordre, avec toute sa complexité, ait lieu. A la filière des sommations, productions, règlement provisoire, contredits, jugement, etc., elle substitue une discussion *de plano* devant le tribunal qui examine les pièces et fait l'attribution. Il est possible de se demander si une telle pratique répond au but recherché. Un seul avantage est évident : l'impossibilité de contredire constitue, sans aucun doute, éventuellement un gain de temps. En dehors de ce point, l'ordre judiciaire semble préférable. Il n'est d'ailleurs guère plus onéreux et l'intervention constante du juge, à chaque phase de la procédure, lui confère une garantie de régularité qu'il n'est pas possible de trouver dans l'instance en attribution de prix. A Paris, lorsqu'il y a moins de quatre créanciers inscrits, le renvoi à l'ordre judiciaire est ordonné, sauf si l'une des parties présentes demande expressément que l'ordre soit réglé conformément à l'article 773.

La procédure de l'ordre à l'audience est fort simple. La partie la plus diligente, et qui n'est pas forcément celle qui a pris l'initiative de la tentative de règlement amiable, assigne les autres intéressés à comparaître par ministère d'avoué constitué à huitaine franche, outre les délais de distance, devant le tribunal. L'assignation, qui équivaut en réalité à une véritable sommation de produire, n'est cependant pas délivré par huissier commis. Cela est assez compréhensible, le texte n'édicant aucune forclusion. Le créancier assigné a, en effet, la possibilité de constituer avoué jusqu'au prononcé du jugement et, très souvent, il recevra une réassignation défaut profit-joint qui attirera son attention sur l'urgence qu'il y a pour lui à faire valoir ses droits. L'assignation a donc un caractère de gravité moindre que la sommation de produire.

Le personnel de l'instance en attribution de prix est le même que celui de l'ordre. Par conséquent, doivent y figurer les créanciers inscrits, l'adjudicataire ou l'acquéreur, le saisi ou le vendeur.

L'article 773 indique que le tribunal juge comme en matière sommaire, avec possibilité toutefois de signifier des conclusions motivées. Lorsque le jugement sera rendu, les frais de poursuite seront taxés et liquidés sur la minute. Chaque avoué défendeur fera taxer séparément ses frais qui ne seront pas indiqués sur la décision. Le jugement indiquera le montant des collocations et ordonnera la radiation des inscriptions ne venant pas en ordre utile. Si le poursuivant ne remplissait pas cette formalité, il pourrait être contraint, par ordonnance de référé, d'avoir à remettre la grosse, afin d'en permettre l'ac-

complissement. Aucun bordereau de collocation ne sera délivré. Le titre de payement résultera uniquement de la grosse du jugement. Chaque créancier colloqué pourra d'ailleurs requérir la délivrance d'une grosse à son profit sans avoir à recourir à la procédure de délivrance d'une seconde grosse. Mais les frais de cette grosse doivent, à notre avis, rester à sa charge; car l'ordonnancement de sa collocation n'est pas subordonnée à la production de cette pièce. Il en serait différemment si elle lui était indispensable pour poursuivre la revente de l'immeuble sur folle enchère.

La procédure de l'attribution de prix n'a guère de similitudes avec celle de l'ordre judiciaire. Aussi est-il permis de se demander s'il sera néanmoins possible de faire valider une consignation dans les termes de l'article 777?

Il n'est pas douteux que ce texte vise exclusivement le cas de l'ordre judiciaire. La procédure de validité de consignation est rattachée étroitement à celle-ci. Il y a une certaine dépendance entre les délais indiqués. Comment l'adjudicataire fera-t-il aussi sa déclaration s'il consigne après le renvoi devant le tribunal puisqu'il n'y a plus de procès-verbal d'ordre? Quand devra-t-il faire sommation d'en prendre communication? Il n'y a pas ici de délai prescrit pour produire. L'article 777 ne paraît donc guère applicable, or les formalités qu'il prescrit doivent être observées à la lettre (1).

D'un autre côté, l'instance en attribution de prix constitue, sans discussion possible, une procédure

(1) Cass., 21 mars 1881 (S., 1882, 1.25),

d'ordre. Elle débute par la tentative ordinaire de règlement amiable pour suivre ensuite la procédure des affaires sommaires, alors très suffisante et très pratique en raison du petit nombre des intéressés. Comment alors refuser de valider une consignation puisqu'il y a ordre?

La question fut soumise à la Cour de Cassation et cette juridiction décida, par un arrêt du 10 juin 1898 (S., 99.1.333), que l'article 777 était néanmoins applicable. Elle motiva sa décision par le fait que cet article ne vise pas exclusivement l'ordre judiciaire : « Attendu, dit-elle, que le demandeur soutient que « l'article 777 ne serait applicable que s'il y a plus « de quatre créanciers inscrits, mais que la loi ne distingue pas entre le cas où l'ordre doit être suivi « à l'audience et celui où il y a lieu de procéder « devant un juge commissaire à raison du nombre « des créanciers... »

Examinons maintenant comment en pratique sera appliqué le principe ainsi posé. Distinguons deux hypothèses : la poursuite appartient à l'adjudicataire ou ne lui appartient pas.

Dans le premier cas, s'il a consigné avant l'ouverture de l'ordre, il aura préalablement à la tentative de règlement amiable déposé au greffe le récépissé de la Caisse et transcrit la déclaration exigée par l'article 777. Lorsqu'il assignera en attribution de prix, il demandera au tribunal, par l'exploit introductif d'instance, de prononcer la validité de la consignation et la radiation des inscriptions. Si aucune contestation n'est soulevée, le jugement rendu sur le fond ordonnera en outre la radiation de toutes les inscriptions et indiquera que le montant des collocations

sera réglé par la Caisse. En cas de contestation, il sera statué par le jugement même sans qu'il y ait lieu à instance spéciale. Une fois les délais d'appel expirés, l'exécution sera possible tant contre le conservateur que contre la Caisse.

Il est facile de comparer ces formalités avec celles indiquées par l'article 777. Pas de dénonciation de libération, l'assignation en tient lieu. Aucun délai n'est prévu pour contester. Il n'y aura forclusion du droit de contredire que lorsqu'il n'y aura plus possibilité de signifier des conclusions motivées, c'est-à-dire trois jours avant l'audience. Il n'intervient pas une décision spéciale sur la libération. Il est statué sur le tout par un seul et même jugement. La seule voie de recours possible est l'appel. Enfin, il ne pourra être procédé à la radiation que contre remise au conservateur d'un certificat de signification et d'un certificat de non appel alors que, dans l'espèce de l'article 777, l'ordonnance de libération est exécutoire immédiatement.

Si la consignation intervient pendant le cours de la procédure, l'adjudicataire doit la porter à la connaissance des créanciers ayant constitué avoué. Il le fera par des conclusions signifiées suivant acte du palais et par lesquelles il demandera au tribunal d'en prononcer la validité. Si le saisi n'a pas constitué avoué, il n'est certainement pas nécessaire de l'en informer. Une procédure de défaut profit-joint a été presque obligatoirement régularisée et le jugement sera réputé contradictoire à son égard. En tout cas, la formalité du dépôt du récépissé ne peut se concevoir. Dans le cas d'un ordre judiciaire, il est déposé au greffe où se trouve le centre de la procé-

dure. Comme dans l'instance en attribution de prix, le greffe ne joue pas le même rôle, il n'y a aucune raison valable de le contraindre à recevoir cette pièce. D'ailleurs, où le greffier la déposerait-il? Il n'y a plus ici de procès-verbal d'ordre puisque celui-ci s'est trouvé clôturé lors du renvoi devant le tribunal. L'avoué de l'adjudicataire conservera par devers lui ce récépissé. Il le communiquera, s'il est sommé de le faire, et le fera figurer dans le dossier qu'il déposera au tribunal lors du prononcé du jugement.

Si l'attribution de prix n'est pas poursuivie à la requête de l'adjudicataire, celui-ci, qui a été assigné, devra obligatoirement faire signifier des conclusions reconventionnelles pour demander au tribunal la validité de sa consignation. Ces conclusions seront signifiées au moins trois jours avant la date de l'audience fixée pour les plaidoiries. Sinon, il y aura clôture de l'ordre au sens de l'article 777 et la libération ne pourra plus être prononcée.

DEUXIÈME SECTION

L'IMMEUBLE A ÉTÉ ACQUIS AMIABLEMENT

- 1. La sommation de quinzaine.**
 - 2. La réquisition d'ouverture d'ordre.**
-

Nous avons dit précédemment que, pour consigner, il faut que le prix de l'immeuble soit irrévocablement fixé à l'égard des créanciers hypothécaires. En matière de saisie immobilière, il l'est par les formalités qui précèdent l'adjudication; la purge est réalisée tant par les sommations de prendre communication du cahier des charges adressée aux créanciers inscrits et aux créanciers à hypothèque légale que par la publicité préalable à l'adjudication. Mais, dans les ventes volontaires, l'acquéreur doit procéder préalablement aux formalités de purge pour obtenir sa libération définitive par la voie de la consignation. Aussi, après avoir, au moyen de la purge, fait fixer le prix de l'immeuble vis-à-vis des créanciers, il le consigne

sans offres réelles préalables. La signification d'offres ne se concevrait pas en effet, les créanciers ne pouvant toucher leur part du prix qu'en vertu du règlement d'ordre.

A la différence de l'expropriation forcée, la loi, dans le cas d'une vente volontaire, exige que l'acquéreur, avant de réaliser la consignation, somme le vendeur de lui rapporter, dans la quinzaine, mainlevée des inscriptions existantes et lui fasse connaître le montant des sommes, en capital et intérêts, qu'il se propose de consigner.

Le texte indique au surplus que, lorsque la consignation est réalisée « et, dans les trois jours suivants, l'acquéreur ou adjudicataire requiert l'ouverture de l'ordre en déposant le récépissé de la Caisse des Consignations », ajoutant « qu'il est procédé sur sa réquisition conformément aux dispositions ci-dessus ».

La validité de la consignation se trouve donc réalisée de la même manière que dans les adjudications sur saisie immobilière. Les seules différences qui séparent ces dernières des ventes amiables résident exclusivement dans la sommation de quinzaine et la réquisition d'ouverture d'ordre.

Nous allons étudier séparément ces deux formalités.

1. — La sommation de quinzaine (1).

L'utilité de pareille sommation ne se concevrait pas en cas d'adjudication sur saisie immobilière. Le débiteur saisi est présumé insolvable et dans l'impossibilité d'acquitter les créances hypothécaires qui grèvent l'immeuble. Le vendeur amiable, au contraire, peut obtenir l'affranchissement du bien qu'il a aliéné de toute hypothèque, ce qui rendrait inutile la consignation du prix.

La sommation prescrite par l'article 777 est signifiée par exploit d'huissier au domicile élu dans l'acte de vente ou, à défaut, au domicile réel, au vendeur qui n'a pas fait d'élection de domicile.

Elle doit mentionner expressément que l'intention de l'acquéreur est de consigner si le vendeur ne lui fournit pas la mainlevée des inscriptions existantes dans le délai de la loi. Aussi nous paraît-il nécessaire de faire connaître au vendeur les inscriptions dont l'acquéreur veut obtenir la mainlevée dans la quinzaine en les indiquant sur la sommation. Il est d'ailleurs préférable, malgré la dépense supplémentaire que cela entraîne, de donner en tête copie intégrale de l'état sur transcription délivré par le conservateur

(1) Nous donnons en annexe une formule de sommation de quinzaine.

s'il n'a déjà été dénoncé. De plus, elle doit contenir, par chef séparé, le montant du capital et des intérêts dont l'acquéreur veut opérer la consignation. Les intérêts sont calculés jusqu'au jour de la sommation, sauf à l'acquéreur à ajouter, au moment de la consignation, ceux qui ont couru à partir de la mise en demeure jusqu'à la réalisation de la consignation.

A l'expiration de la quinzaine (1), l'acquéreur consigne. Il n'est pas nécessaire de faire connaître le jour de la consignation au vendeur, ce dernier doit s'y attendre dès qu'il ne rapporte pas la mainlevée des inscriptions dans la quinzaine. Il est d'ailleurs dans le cours de l'ordre, averti de ce fait par la sommation de prendre communication de la déclaration relative à la consignation inscrite par l'acquéreur sur le procès-verbal d'ordre. Néanmoins, en règle générale, la sommation de quinzaine indique la date de la consignation.

Le délai de quinze jours doit être augmenté des distances.

Pour empêcher la consignation, le vendeur doit-il signifier seulement dans la quinzaine à l'acquéreur les consentements que les créanciers auraient donnés à la radiation des inscriptions existantes, ou doit-il rapporter un certificat du conservateur constatant la radiation effective des inscriptions existantes (2)?

Nous estimons qu'en principe, la consignation ne peut avoir lieu si le vendeur communique à l'acquéreur un certificat de radiation. Les mainlevées extra-

(1) Elle pourrait impartir un délai supérieur à quinze jours, mais elle serait nulle si, au contraire, elle indiquait un temps moindre.

(2) CHAUVÉAU SUR CARRÉ, question 2.619 *quater*.

judiciaires données par chacun des créanciers pourraient donner lieu à des difficultés. L'acquéreur devrait à l'aide de ces mainlevées requérir du conservateur la radiation et, si ce fonctionnaire refusait pour une cause quelconque d'y procéder, il ne se trouverait guère plus avancé qu'auparavant.

Il est possible d'objecter qu'aux termes de l'article 771 du Code de procédure civile, l'adjudicataire est chargé de faire rayer les inscriptions des créanciers colloqués, et il ne procède à cette radiation qu'en vertu d'une mainlevée donnée sur la quittance d'ordre. Mais, par suite de l'ordre, la radiation des inscriptions des créanciers colloqués incombe à l'acquéreur par la force des choses, les créanciers ne consentent à la radiation qu'après paiement des bordereaux qui sont exécutoires contre lui. Mais une fois les bordereaux acquittés, les créanciers colloqués n'ont plus ni intérêt, ni obligation de poursuivre la radiation de leurs inscriptions. Il ne reste donc que l'acquéreur pour opérer cette radiation qu'il lui importe d'obtenir, puisque la consignation ne lui servirait de rien qu'à faire des frais contre un vendeur qui a dû subir un ordre et est présumé insolvable.

Cependant nous croyons que, si le vendeur signifiait dans la quinzaine les consentements à la radiation de toutes les inscriptions existantes, l'acquéreur devrait lui accorder, pour rapporter la justification de la radiation effective de ces inscriptions, un délai passé lequel il serait admis à consigner. Les frais d'une consignation rigoureusement opérée dans ces circonstances, à l'expiration de la quinzaine, pourraient être considérés comme frustratoires.

Une question importante est maintenant à exami-

ner : le défaut de signification de la sommation de quinzaine a-t-elle son incidence sur la validité de la consignation?

Exposons d'abord les raisons qui peuvent militer en faveur de l'idée qu'aucune sanction ne découle de la non-délivrance.

Il importe tout d'abord de savoir si l'absence de sommation de quinzaine peut préjudicier aux droits du vendeur. Les intérêts de celui-ci ne sont-ils pas sauvegardés par les autres dispositions de l'article 777 qui soumet au contrôle judiciaire la validité de la consignation? La sommation pourrait en effet apparaître superflue puisque les créanciers et le vendeur conservent le droit de contester la consignation après l'ouverture de l'ordre. Il est vrai aussi que la peine de la nullité n'a pas été prononcée par le texte. D'autre part, comment concevoir l'annulation de la consignation alors qu'il n'est pas dans la nature de la consignation de pouvoir être annulée. Elle ne produira sans doute son effet libératoire qu'après la sentence qui aura résolu les contestations soulevées sur son chiffre, ou après le versement complémentaire en cas d'insuffisance de la somme consignée. Mais ne constitue-t-elle pas pour l'acquéreur un droit absolu, dont l'exercice le place dans une situation semblable à celle que lui aurait faite le paiement entre les mains de son vendeur? Est-il possible aussi de reconnaître aux tribunaux le droit d'annuler la consignation pour un vice de forme?

A ces questions, il est possible de répondre que la faculté de consigner le prix sans offres réelles préalables constitue une faveur accordée à l'acquéreur. Mais cette faveur est subordonnée à certaines condi-

tions dont l'exécution est de rigueur. Parmi ces conditions se trouve l'obligation de faire la sommation. Cela devient certain si l'on considère l'objet et le but de la sommation. La sommation est faite au vendeur de rapporter mainlevée des inscriptions existantes, et si, dans la quinzaine de la sommation, la mainlevée des inscriptions est rapportée, il n'y a plus lieu à consignation (art. 777, § 5), ni, par conséquent, à ouverture d'ordre.

Le législateur a voulu que la procédure longue, compliquée, dispendieuse, de l'ordre ne s'ouvrit qu'autant qu'il n'existerait pour l'acquéreur d'autres moyens de se libérer, c'est-à-dire pour le cas où l'existence d'hypothèques l'empêcherait de payer entre les mains du vendeur. Pour cela, la première chose, c'est non seulement de faire apparaître les inscriptions, mais d'établir que la mainlevée de ces inscriptions n'a pu être obtenue malgré la demande qui en a été faite. Donc la sommation de rapporter la mainlevée est indispensable. La consignation, opérée sans que cette formalité de la consignation ait été préalablement remplie, se trouverait en dehors des conditions prévues et exigées par la loi. Dès lors, le privilège d'être faite sans offres réelles devrait disparaître. Si l'ordre doit être ouvert à la réquisition de l'acquéreur ou adjudicataire dans les trois jours qui suivent la consignation et sur le vu du récépissé de la Caisse des Dépôts et Consignations, c'est seulement lorsque la somme a été consignée à l'expiration du délai de quinzaine accordé après la sommation pour rapporter la mainlevée. Par suite, s'il n'y a pas eu sommation, la consignation n'a pas pu être régulièrement formalisée.

La Cour de Cassation a tranché la difficulté en consacrant le caractère obligatoire de la sommation (1) :

« Attendu, dit-elle, que l'arrêt attaqué a déclaré la
« consignation nulle comme faite en dehors des for-
« malités prescrites par le dernier paragraphe de
« l'article 777, C. proc.; que ce motif suffit pour
« justifier la décision; qu'en effet, si, en manière
« d'aliénation autre que celle sur expropriation
« forcée, l'acquéreur a la faculté de consigner son
« prix sans offres réelles préalables, cette faculté ne
« lui est concédée qu'autant qu'il a sommé le vendeur
« de lui rapporter dans la quinzaine mainlevée des
« inscriptions existantes et qu'il lui a fait connaître
« le montant des sommes en capital et intérêts qu'il
« se propose de consigner.

« Attendu que si la condition de la sommation n'a
« pas été remplie, le privilège de la consignation sans
« offres disparaît et la consignation ainsi opérée de-
« vient nulle et sans effet. »

La sommation de quinzaine trouve donc sa cause dans la possibilité pour le vendeur de rapporter la mainlevée des inscriptions. Mais si la consignation est réalisée après l'ouverture de l'ordre, est-elle également nécessaire?

Dans ce cas, cette ouverture même ayant démontré surabondamment l'insolvabilité du débiteur, à quoi bon lui faire une sommation qui d'ores et déjà est destinée à rester sans réponse et ne retombe-t-on pas dans l'hypothèse de la consignation en cas d'adjudication sur expropriation forcée, où, comme on le sait, la sommation au saisi n'est point prescrite par l'article 777.

(1) 21 mars 1881 (S., 1882, 1.28).

Aussi les auteurs qui ont prévu la question ont-ils admis en général, soit que la formalité de la sommation est inutile (1), soit, ce qui revient au même, qu'il y a lieu, dans ce cas, de suivre la procédure de consignation lorsque l'adjudication a eu lieu sur expropriation forcée (2). CARRÉ sur CHAUVEAU, (question 2619 *quinquies*), parmi les formalités à suivre en cas de consignation postérieure à l'ordre, ne mentionne pas la sommation au vendeur et termine en disant qu'il faut appliquer les articles 777 et 778 dans toutes celles de leurs dispositions qui paraissent compatibles avec la situation.

La Cour de Cassation, par un arrêt du 15 novembre 1926 (3), n'a pas adopté cette solution. Elle a décidé que l'ouverture de l'ordre à la requête de l'acquéreur, antérieurement à la consignation, ne saurait avoir pour effet de le dispenser de la formalité substantielle et préalable de la sommation. Comme l'arrêt ne donne aucun motif à l'appui de cette affirmation, il est assez difficile de dire sur quoi il la fonde. On peut penser néanmoins que la Cour de Cassation a voulu simplement s'attacher à la lettre de l'article 777 et ne pas introduire de distinction là où le texte n'en comporte pas.

Aucune discussion ne peut donc maintenant mettre en doute l'opportunité pour l'adjudicataire de signifier une sommation de quinzaine s'il entend procéder à la consignation de son prix. Mais il est permis de se demander si la sommation de quinzaine ne peut être suppléée par un autre acte tendant au même but :

(1) GLASSON, TISSIER et MOREL, n° 1.539.

(2) BIOCHE, n° 119.

(3) S., 1927, 1.18.

porter à la connaissance du vendeur les inscriptions existantes.

Nous voulons parler de la dénonciation de l'état sur transcription dont, en vertu de la plupart des cahiers des charges, l'adjudicataire doit faire la dénonciation.

Nous avons cité plus haut (1) la clause insérée à Paris dans les cahiers des charges. Aux termes de celle-ci, l'adjudicataire doit, dans la quinzaine de la délivrance de l'état, le dénoncer à l'avoué poursuivant. Les vendeurs ont alors un délai de dix jours pour rapporter le certificat de radiation des inscriptions existant de leur chef. Pendant ce délai de dix jours, l'adjudicataire ne peut ni purger, ni consigner, ni ouvrir un ordre.

La similitude paraît frappante entre cet acte et la sommation de quinzaine.

Il y a également dénonciation d'un état au vendeur. Celui-ci, pendant un délai déterminé, doit rapporter la mainlevée. Pendant ce délai, il y a de même impossibilité de consigner.

Ne pourrait-on dire alors que cette sommation peut se substituer à celle dont l'article 777 prescrit la délivrance?

Nous ne le pensons pas. Si semblables qu'apparaissent ces sommations par leur forme, elles se placent toutefois à des époques différentes de la procédure.

La sommation prévue par les cahiers des charges se place entre la délivrance de l'état sur transcription et la signification des notifications de purge inscrite.

La sommation de quinzaine est faite entre l'expi-

(1) *Supra*, p. 31.

ration du délai pour surenchérir du dixième et la consignation.

Ceci nous explique d'ailleurs leur utilité.

La première est préalable à la purge. Avant d'y procéder, l'adjudicataire attire l'attention du vendeur sur les inscriptions grevant l'immeuble vendu et lui indique implicitement que, si les mainlevées ne lui sont pas fournies, il va purger. D'où frais qui seront supportés par le prix.

La deuxième est relative à la consignation. Avant de consigner, l'adjudicataire informe le vendeur à nouveau que des inscriptions existent sur l'immeuble et lui fait savoir explicitement qu'à défaut de lui rapporter les mainlevées, il va consigner. D'où nécessité par la suite d'ouvrir un ordre. Mais la sommation de quinzaine, à la différence de la première, indique la somme qui sera consignée. Et c'est pourquoi aucun autre acte ne peut la remplacer. Le vendeur a intérêt à connaître d'une façon précise le montant de la consignation. Il est comptable, envers ses créanciers et jusqu'à l'ordonnance de clôture, de la différence d'intérêts entre le taux servi par la Caisse et celui stipulé par le cahier des charges. Cette indication de la somme à consigner constitue une mention substantielle de la sommation de quinzaine.

Sans aucun doute, les deux sommations sont significées dans une forme identique. Mais elles ont chacune leur utilité : la première tend à éviter la purge ; la seconde, la consignation et l'ordre. Elles correspondent à des nécessités différentes. L'une n'est pas la reproduction de l'autre. Elles ont chacune un but qui leur est propre. Dans ces conditions, il est impossible d'admettre que l'une peut remplacer l'autre,

2. — La réquisition d'ouverture d'ordre.

L'article 777 veut que, dans les trois jours qui suivent la consignation, l'adjudicataire requierre l'ouverture de l'ordre.

Cette règle est-elle prescrite à peine de nullité? La consignation sera-t-elle inopérante, faute d'avoir été suivie de cette réquisition dans le délai fixé?

L'article 777 ne le dit pas, mais peu importe. L'inobservation des formalités substantielles de procédure emporte la nullité quand même elle n'est pas prononcée par la loi. C'est ainsi que nous avons vu la Cour de Cassation déclarer nulle une consignation faute d'avoir été précédée de la sommation de quinzaine. Et, pourtant, le texte n'indique pas qu'elle est prescrite à peine de nullité.

Mais il n'est pas possible de raisonner par analogie et de dire : le défaut d'ouverture d'ordre entraîne la nullité de la consignation puisque l'absence de sommation de quinzaine produit cet effet. La nullité doit résulter de la violation des règles essentielles. Il y a donc lieu de rechercher si ce caractère appartient à la disposition d'après laquelle l'acquéreur sur aliénation volontaire doit requérir l'ouverture de l'ordre dans les trois jours.

Le texte de l'article 777 n'est pas décisif. Il dit : « L'acquéreur requiert l'ouverture de l'ordre » et non : « L'acquéreur doit requérir... » Mais nous avouons que cette nuance de langage nous paraît peu significative.

Si l'on cherche la raison en vue de laquelle le législateur a assigné à l'acquéreur ce délai de trois jours pour requérir l'ouverture de l'ordre, elle paraît jeter plus de lumière sur le débat. Une opinion très nette a été formulée à cet égard par le rapporteur de la loi de 1859, M. Riché (1) : « *Si l'ordre n'est pas ouvert, l'acquéreur ou adjudicataire doit en requérir l'ouverture.* Cette disposition a étonné quelques esprits, et l'honorable M. Millet a proposé un amendement dans un autre sens. Votre commission a pensé qu'il était utile de faire provoquer l'ordre pour liquider les situations; d'ailleurs, la modicité de l'intérêt payé par la Caisse rend désirable pour les créanciers l'ouverture de l'ordre. » Rappelons brièvement la situation : l'acquéreur, avant de consigner a, comme le veut l'article 777, remplit les formalités de la purge : il a fait connaître son prix aux créanciers. Les créanciers comptent non seulement sur le prix, mais sur les intérêts qui courent contre l'acquéreur. Celui-ci consigne. La situation est changée; l'acheteur cesse de devoir et son prix et les intérêts de son prix. C'est la Caisse des Dépôts et Consignations qui en est désormais débitrice. Mais les intérêts ne commenceront à courir contre elle que soixante jours après la consignation et leur taux ne sera pas bien élevé.

Sans doute, ce fait ne porte aucune atteinte aux

(1) In CHAUVÉAU, p. 463,

droits des créanciers et ne diminue pas, comme nous le verrons, la quotité des intérêts pour lesquels ils ont le droit d'être colloqués. Mais la somme sur laquelle s'exercera cette collocation, le capital représentatif de leur gage hypothécaire, ne s'augmentera plus que de 2 % au lieu de 6 %. Voilà certes un changement qui les intéresse au plus haut point; voilà une situation nouvelle qui est loin d'être avantageuse pour eux. Néanmoins, ils n'en sont pas informés : la loi ne prescrit pas de leur notifier la consignation. Au moins faut-il que l'ordre s'ouvre dans le plus bref délai, afin qu'ils ne souffrent pas trop longtemps de cette diminution d'intérêts qu'ils ignorent. C'est pourquoi l'article 777 veut que l'acquéreur provoque l'ordre dans les trois jours; ce délai est prescrit dans l'intérêt des créanciers : il doit être considéré comme essentiel.

Cette thèse a été soutenue devant la Chambre des Requêtes, en 1890, par le Conseiller Lepelletier (1). Le distingué magistrat, dans son rapport, s'éleva avec force pour l'ouverture obligatoire de l'ordre dans les trois jours. Admettre le contraire serait, d'après lui, porter atteinte aux droits de la défense : « Or, dit-il, avec la doctrine de l'arrêt attaqué, n'est-il pas porté atteinte à la défense des créanciers inscrits? La purge leur a appris le montant du prix de vente, le taux de l'intérêt de ce prix. Ils peuvent estimer n'avoir pas intérêt urgent, dans les conditions portées à leur connaissance, à requérir l'ouverture de l'ordre. Cependant, la consignation faite à leur insu abaisse dans de fortes proportions le taux de l'intérêt, l'acquéreur se dispensant de requérir l'ouverture de l'ordre dans

(1) *D. P.*, 90, 1.442.

le délai si bref qui lui est imparti par l'article 777. Ainsi une partie des sommes sur lesquelles les créanciers ont un juste sujet de compter feront défaut et l'on viendrait déclarer valable et libératoire une consignation faite en dehors de la seule disposition sauvegardant les intérêts des créanciers! Suivant nous, il y aurait là une véritable atteinte aux droits de la défense. »

Une autre théorie a été aussi avancée pour justifier l'obligation d'ouvrir l'ordre dans les trois jours à peine de nullité de la consignation. Tant que la consignation n'est pas validée, ainsi que nous l'exposerons plus loin, l'acquéreur conserve le droit de procéder au retrait des fonds. Et un arrêt de la Cour de Paris du 22 février 1932 (1) de conclure que l'adjudicataire « n'a pas rendu son désaisissement définitif en s'abstenant de requérir dans le délai prescrit l'ouverture de l'ordre et de déposer ledit récépissé et qu'il ne peut, dès lors, en s'étant réservé la propriété des fonds consignés, prétendre à une libération emportant exécution de son obligation ». Remarquons seulement que le désaisissement définitif n'est pas produit par la réquisition d'ouverture d'ordre, mais uniquement par l'ordonnance validant la consignation et que les effets de la consignation subsistent tant que les sommes consignées n'ont pas été retirées dans les conditions de temps énoncées en l'article 1261 du Code civil.

A notre connaissance, la Cour de Cassation a eu à connaître à deux reprises de cette importante question. Et, les deux fois, elle a jugé que la réquisition d'ouverture d'ordre est une formalité étrangère à la

(1) *D. H.*, 1932, 274.

consignation et que son omission n'entraîne pas la nullité de cette opération (1). Ces deux arrêts sont très peu motivés. Ils se contentent d'affirmer que l'ouverture de l'ordre n'est pas une formalité substantielle et que, par suite, il ne peut y avoir nullité de la consignation. Il nous importe donc de rechercher le bien-fondé de cette jurisprudence de la Cour de Cassation.

Elle illustre d'ailleurs la thèse que nous soutenons : la consignation proprement dite est sans rapport avec l'ordre, alors que la validité de la consignation constitue seule un incident de cette procédure. Ce point de vue résulte de l'examen attentif de l'article 777.

Le législateur, dans cet article, a prévu deux hypothèses : il a réglé d'abord la consignation se produisant à la suite d'une adjudication sur saisie immobilière, puis celle qui serait opérée par un acquéreur sur aliénation volontaire. Or, dans le premier cas, le législateur n'a assigné à l'adjudicataire aucun délai pour provoquer l'ouverture de l'ordre. L'article 777, § 2, dit simplement qu'il doit le faire après l'expiration du délai fixé par l'article 750, c'est-à-dire de la huitaine pendant laquelle le créancier saisissant jouit seul et à l'exclusion de tout autre du droit de prendre l'initiative de l'ordre. Ce temps expiré, l'adjudicataire peut requérir l'ouverture de l'ordre, mais il n'est pas obligé de le faire dans un délai déterminé. La consignation effectuée, il peut donc s'écouler un temps très long avant que l'ordre s'ouvre.

Cette explication de l'article 777, § 2, il est vrai, nous l'avons vu, n'est pas admise par Garsonnet et

(1) Civ., 26 mars 1890 (*D. P.*, 90.1.442); Civ., 10 avril 1933 (*D. H.*, 1933, 317).

César-Bru qui, préoccupés d'empêcher le résultat auquel elle conduit, enseignent que l'adjudicataire sur saisie ne peut consigner qu'après avoir provoqué l'ouverture de l'ordre si d'autres ne l'ont déjà fait. Cette manière de voir est sans aucun doute condamnée par l'article 777 lui-même. Lorsqu'il prescrit à l'adjudicataire qui requiert l'ouverture de l'ordre de déposer à l'appui de sa réquisition le récépissé de la Caisse des Dépôts et Consignations, ce texte paraît bien supposer que les deux actes qu'il vise, réquisition et dépôt, sont simultanés et démontrer par là que la consignation peut précéder la réquisition. S'il en est ainsi, nous le répétons, l'article 777 n'assigne à l'adjudicataire sur saisie qui a consigné aucun délai pour requérir l'ouverture de l'ordre.

Cette disposition nous révèle l'esprit de la loi. Le législateur n'a certainement pas considéré comme essentielle la réquisition par l'acquéreur de l'ouverture de l'ordre dans un bref délai, puisque, dans l'une des deux hypothèses qu'il prévoit, il ne lui assigne même aucun délai. Les inconvénients que la consignation entraîne pour les créanciers sont les mêmes au cas d'adjudication sur saisie qu'au cas d'aliénation volontaire; la perte qu'ils subissent sur les intérêts est identique. Comment comprendre alors une théorie d'après laquelle l'adjudicataire sur saisie aurait toute latitude pour requérir à son gré ou pour ne pas requérir l'ouverture de l'ordre, tandis que l'acquéreur sur aliénation volontaire devrait, à peine de nullité, la requérir dans les trois jours?

Les créanciers, d'autre part, ne sont pas désarmés devant la carence d'un acquéreur qui n'ouvrirait pas l'ordre. Ils peuvent eux-mêmes requérir l'ouverture

de cette procédure. Certes, ils éprouveront des difficultés pour le faire. Ils devront commander une expédition du titre d'acquisition, un *duplicatum* de l'état sur transcription, justifier de la signification des notifications de purge. Mais tout cela pourra être néanmoins réalisé et l'ouverture de l'ordre n'aura été retardée que de deux ou trois mois. Le préjudice subi par eux n'est pas, par conséquent, très important.

Mais le défaut de sanction de la non-ouverture de l'ordre s'explique aussi parce que la consignation proprement dite n'est pas un incident de l'ordre. Les effets qu'elle produit ne sont pas une conséquence immédiate et directe de l'ordre. Que l'ordre soit ouvert ou non, l'adjudicataire bénéficiera des avantages procurés par la consignation. Certes, en cas d'ordre, il tirera de la validité de sa consignation des résultats beaucoup plus importants encore. Mais si l'adjudicataire ne veut se les procurer, pourquoi vouloir l'y contraindre? Du moment que la consignation a une existence indépendante de l'ordre, il n'y a aucun intérêt à faire dépendre sa validité de l'ouverture de l'ordre. Il ne servirait à rien, en effet, de l'inclure dans cette procédure, puisque les conséquences recherchées n'en découlent pas nécessairement. L'ordre ne pourra donc être obligatoire que lorsque l'adjudicataire entendra faire valider sa consignation et prononcer la radiation des inscriptions. Et cela sera logique, puisque la radiation des inscriptions ne peut être ordonnée qu'en vertu du règlement de l'ordre. Mais lorsqu'il n'en est pas ainsi, la consignation n'a pas besoin d'être suivie de l'ordre pour être valable.

TROISIÈME SECTION

LES EFFETS DE LA VALIDITÉ DE LA CONSIGNATION

- 1. L'attribution de la somme consignée.**
 - 2. Le paiement des bordereaux.**
 - 3. L'article 765 continue à recevoir son application.**
 - 4. La radiation des inscriptions.**
-

1. — L'attribution de la somme consignée

La consignation n'emporte pas par elle-même transmission de propriété au profit des créanciers. C'est un dépôt qui laisse la propriété aux mains de l'adjudicataire. Nul doute que l'article 1261 du Code civil trouve ici son application. Cette faculté de retrait a d'ailleurs été reconnue à l'adjudicataire par l'arrêt de la Cour de Paris du 22 février 1932 (1).

(1) *D. H.*, 1932, 273.

Au cas de consignation à la suite d'offres réelles, si le débiteur se trouve libéré par la consignation, il n'en demeure pas moins que, lorsque sa consignation a été validée par un jugement passé en force de chose jugée, elle devient alors la propriété exclusive du créancier. (Art. 1262.)

Que faut-il décider pour la consignation opérée en vertu de l'article 877? A quel moment devient-elle irrévocable et attributive de propriété?

La consignation du prix n'a pas, sans aucun doute, pour effet une attribution immédiate de propriété aux créanciers inscrits. Ce n'est que lorsque la consignation a été validée que l'attribution du prix a lieu en faveur de la masse des créanciers. Mais tant que cette attribution n'est pas consacrée judiciairement, l'adjudicataire peut-il retirer les fonds consignés?

Si ce droit ne lui est pas reconnu, c'est dénier la survivance de son droit de propriété sans connaître d'ailleurs quels en seront les nouveaux bénéficiaires. Il est difficile en effet d'admettre que les créanciers puissent être considérés propriétaires de la somme consignée avant la décision de validité. Ils n'ont aucun droit sur celle-ci et, comme il ne peut être question de bien à l'abandon, il faut donc dire que l'adjudicataire en demeure propriétaire jusqu'au jour où elle sortira de son patrimoine pour passer dans celui des créanciers. Tant qu'elle n'est pas entrée dans ce patrimoine, l'adjudicataire est et en demeure propriétaire. Il a donc le droit d'en disposer, et, par suite, de procéder à son retrait.

Si le législateur avait voulu retirer l'exercice de ce droit à l'adjudicataire, il n'aurait certes pas manqué de le stipuler expressément comme il l'a fait dans

l'article 687 du Code de procédure civile. Dans l'hypothèse prévue par cet article : « La somme ainsi consignée est affectée spécialement aux créanciers inscrits et au saisissant. » Le simple fait de la consignation emporte libération pour l'adjudicataire, mais une libération qui ne produit pas toutes ses conséquences. Tous les effets produits par le paiement ne se réalisent pas. Mais il n'en demeure pas moins que cette consignation ne peut avoir un caractère irrévocable qu'autant qu'elle équivaut à un paiement dans toute l'acception de ce terme. Ce ne sera donc qu'au moment où elle se trouvera validée qu'il pourra être question de paiement. En attendant, malgré le caractère libératoire produit par elle, caractère d'ailleurs tout provisoire et affecté d'une condition résolutoire, l'adjudicataire peut retirer les fonds consignés.

Un auteur a émis une opinion contraire (1). Il estime que la réquisition à fin de validité de consignation transcrite sur le procès-verbal d'ordre et le dépôt du récépissé délivré par la Caisse font partie de la procédure qui est commune à tous les créanciers inscrits à partir de la sommation de produire qui les appelle pour y participer. Aussi, d'après lui, « dès ce moment, le prix ne peut plus être retiré sans le consentement des créanciers inscrits dont la présence dans l'ordre met obstacle à ce que l'état dans lequel se trouve la procédure soit changé sans leur concours ». Néanmoins, il n'en conclut pas qu'il y ait attribution de propriété au profit des créanciers inscrits.

Cette thèse ne peut être admise. Du moment que l'article 777 ne crée pas une affectation spéciale en

(1) SÉLIGMAN, *op. cit.*, n° 660.

faveur des créanciers, comme l'article 687 le fait, le droit commun des articles 1261 et suivants du Code civil doit trouver son application (1). En fonction de cette idée, il a été jugé que l'adjudicataire, qui a consigné son prix sous certaines conditions insérées dans les offres réelles par lui faites aux créanciers, étant libre tant que ces offres n'ont pas été déclarées valables de retirer ses fonds, il ne peut demander que les bordereaux soient délivrés sur la Caisse et que les créanciers ne puissent retirer le montant de leur collocation après l'accomplissement des conditions exprimées dans les offres (2).

Nous estimons que, dans un pareil débat, la distinction que nous avons déjà faite entre la consignation proprement dite et la validité de la consignation, incident de l'ordre, doit être à nouveau invoquée.

En effet, nous avons posé comme principe que la consignation est interdépendante de l'ordre. Elle va certes produire des effets. Nous avons déjà noté qu'elle libère l'adjudicataire vis-à-vis du vendeur. Elle en produit d'autres que nous devons indiquer.

En premier lieu, elle confirme la purge des hypothèques inscrites. Il ne faut pas dire que la transcription du jugement d'adjudication sur saisie ou la signification des notifications de purge inscrite entraînent par elles seules l'extinction du droit de suite. C'est seulement le paiement ou la consignation du prix opérée dans les conditions prescrites par l'article 777 qui a pour effet de libérer l'immeuble et de transformer le droit réel des créanciers hypothécaires en un

(1) GARSONNET et CÉZAR BRU, *op. cit.*, n° 739.

(2) BOURGES, 30 avril 1853 (*D. P.*, 54.2.52).

simple droit sur le prix (1). Comme l'a dit la Cour de Cassation (2) : « la purge des hypothèques n'est achevée que par le paiement que le nouveau propriétaire fait aux créanciers du montant de leur collocation ou par la consignation de son prix ». Peu importe que la consignation soit validée ou non, les hypothèques se trouvent définitivement purgées.

La consignation met ensuite l'acquéreur à l'abri de toute action en résolution pour non-paiement du prix ou de toute condamnation (3). Il n'est pas douteux que cette solution doive être étendue à la folle enchère qui serait formée pour la même cause. Si l'adjudicataire n'a pas demandé la validité de la consignation, les bordereaux seront délivrés contre lui. Il appartiendra alors à cet adjudicataire de procéder au retrait des fonds pour régler les bordereaux, mais, en tout état de cause, la folle enchère ne pourrait être poursuivie, puisqu'il y a somme nécessaire pour régler.

Ces deux effets, sont indépendants de l'ordre. Leur existence ne prend pas naissance dans l'ordre. Peu importe d'ailleurs si l'adjudicataire retire les fonds consignés. Le droit de suite continuera à subsister ou l'action résolutoire à survivre.

La consignation proprement dite n'est donc en rien affectée par l'ordre, et ceci nous amène à conclure, ce qui confirme les principes déjà posés, qu'elle ne peut être attributive de propriété, ce qui présuppose pour le consignataire la faculté de procéder à son retrait.

(1) PARIS, 6 mars 1891 (*D. P.*, 92.2.486).

(2) Civ., 15 février 1938 (*Gaz de Pal.*, 1938, 1.564).

(3) Civ., 10 avril 1933 (*D. H.*, 1933, 317).

La validité de la consignation est au contraire un incident de l'ordre, non seulement parce que sa procédure est rattachée à celle de l'ordre, mais parce que c'est le règlement d'ordre qui est attributif de propriété pour les créanciers colloqués. Il y a là un réel transport. La Caisse est avisée que la propriété des fonds passe de l'adjudicataire aux créanciers. La validité de la consignation fait entrer dans le patrimoine de ceux-ci les sommes consignées. Les bordereaux seront établis en fonction de leur montant. Dans ces conditions, il est juste d'admettre qu'il ne peut plus être procédé au retrait des fonds. Admettre le contraire serait obliger le juge des ordres à modifier le montant de la somme qu'il distribue et le forcer à délivrer des bordereaux en faveur de créanciers qui auraient pu ne pas être colloqués. Mais ce retrait peut être effectué tant que la consignation n'est pas validée car, alors, le *quantum* de la somme mise en distribution n'est pas encore définitivement arrêté.

Il est donc facile d'apercevoir les conséquences de la thèse que nous soutenons.

La consignation n'est pas un incident de l'ordre. En conséquence, celui-ci est sans influence sur sa réalité. Elle produira des effets qui ne sont en aucune façon spéciaux à l'ordre.

La validité est, au contraire, un incident de l'ordre. Les résultats produits par elle viennent de l'ordre. Seul l'ordre peut permettre de dire s'il y a consignation suffisante et transporter la propriété de la somme consignée de l'adjudicataire aux créanciers.

2. — Le paiement des bordereaux.

La validité de la consignation ayant été prononcée, l'adjudicataire n'a plus à intervenir dans la distribution du prix. Il est entièrement et définitivement libéré. Tous les droits des créanciers sont transportés sur le prix et ils supportent les risques qui peuvent survenir (1). La consignation étant attributive de propriété, l'exécution du règlement d'ordre tendra à sa répartition entre les créanciers.

Lorsque le prix n'est pas consigné, le paiement s'effectue d'une manière simple. Dès que l'ordonnance de clôture est passée en force de chose jugée, il est procédé à la radiation des inscriptions ne venant pas en ordre utile. Le certificat de radiation est déposé au greffe qui délivre alors les bordereaux aux créanciers. L'adjudicataire charge un notaire d'établir la quittance d'ordre, auquel il remet en principe une copie du règlement définitif (2). Les créanciers sont payés

(1) GLASSON et COLMET-DAAGE, 2^e édition, t. 2, n^o 1.674, p. 761.

(2) Cette remise n'est pas obligatoire. En pratique, il est toujours remis une copie sur papier libre du règlement définitif. Le notaire trouvera sa tâche ainsi facilitée alors que, s'il disposait seulement des bordereaux pour l'établissement de la quittance, il rencontrerait des difficultés pour la rédiger.

contre la remise de leur bordereau et ils donnent sur l'acte notarié mainlevée de leurs inscriptions. Il est procédé ensuite à la radiation et la procédure d'ordre se trouve ainsi définitivement terminée.

Quand le prix est consigné, la Caisse suit, en principe, pour le paiement des bordereaux, les mêmes règles que l'adjudicataire. L'avoué poursuivant l'ordre remet à la Caisse la justification que l'ordonnance de clôture n'a pas été frappée d'opposition. Cette preuve résulte tant de la remise d'un certificat de confection émanant de l'avoué poursuivant que d'un certificat de non-opposition délivré par le greffier. Ensuite, un extrait du règlement définitif est obligatoirement adressé à cet établissement. La Caisse ne peut payer, en effet, que sur le vu du règlement d'ordre conforme à l'article 17 de l'ordonnance du 3 juillet 1816, ainsi conçu : « Pour assurer la régularité des paiements requis par suite d'ordre, il sera fait, par le greffier du tribunal, un extrait du procès-verbal dressé par le juge-commissaire, lequel extrait contiendra : 1° les noms et prénoms des créanciers colloqués; 2° les sommes qui leur sont allouées; 3° mention de l'ordonnance du juge qui ordonne la radiation des inscriptions (1). » L'article ajoute que le coût de cet extrait sera compris dans les frais de poursuite. Dans les dix jours de la clôture de l'ordre, l'avoué poursuivant remettra cet extrait à la Caisse, à peine de dommages-intérêts envers les créanciers colloqués à qui ce retard pourra être préjudiciable. En fait, ce délai de dix jours n'est jamais respecté, le greffe mettant beaucoup plus longtemps pour expédier le règle-

(1) GARSONNET et CÉZAR BRU, n° 740.

ment définitif. D'ailleurs, l'avoué poursuivant attendra que son dossier soit complet, et notamment que le bordereau de l'article premier pour les frais de poursuite lui ait été délivré, avant de faire cet envoi.

Donc, tant que la Caisse n'aura pas reçu le règlement définitif, elle n'effectuera aucun paiement. Il est admis par l'ordonnance du 3 juillet 1816 qu'elle pourra néanmoins y procéder dans le cas prévu par l'article 758 du Code de procédure civile où il aura été dressé un règlement définitif partiel.

En pratique, la Caisse exige en outre que le créancier colloqué lui communique son titre de créance. Elle peut, par ce moyen, contrôler l'identité du bénéficiaire de l'acte d'obligation avec celui du bordereau. L'obligation de cette production ne résulte d'aucun texte, mais la Caisse des Dépôts et Consignations étant une administration absolument omnipotente, le créancier, s'il entend être payé, est obligé de se soumettre.

Mais il importe de se demander aussi si la Caisse peut demander l'établissement d'une quittance notariée.

La question peut paraître bizarre, car le but de cet acte authentique est de parvenir à la radiation des inscriptions. Or, lorsque la somme est consignée, elles sont radiées en vertu d'une ordonnance du juge des ordres. Il a été soutenu néanmoins que la Caisse peut toujours exiger la confection d'un tel acte (1). Il est vrai que cette prétention pourrait être appuyée sur une circulaire du Ministre des Finances en date du 15 juin 1866 (*D. P.*, 68.2.158) qui indique qu'en cas d'ordre ouvert sur le prix consigné d'immeubles, et

(1) *Ibid.*, et TRIB. CIV. VOIZIERS, 29 novembre 1849 (*D. P.*, 68.3.64).
— Contrà : GLASSON, TISSIER et MOREL, n° 1.540,

lorsque la mainlevée de toutes les inscriptions a été donnée, l'Administration doit exiger, mais seulement du créancier qui se présente le premier pour toucher, une quittance notariée dont les frais sont à la charge de la Caisse. — Le Tribunal de Vouziers mettait, lui, ces frais à la charge de l'adjudicataire. — Et la même circulaire ajoute que s'il se présente plusieurs créanciers le même jour, un seul d'entre eux, en général l'avoué poursuivant pour ses frais, doit être payé par quittance notariée, les autres paiements pouvant être constatés par actes sous-seings privés.

Cette circulaire est restée lettre morte. D'ailleurs, en pratique, la Caisse ne demande jamais une quittance authentique. Si les collocations ne sont pas ordonnancées directement au profit des créanciers, les avoués ayant produit en leur nom se font remettre un pouvoir sous signature privée, et la Caisse règle sans difficulté. Il a été décidé à cet égard que la Caisse, dépositaire d'un prix de vente distribué par voie d'ordre, ne peut exiger une quittance notariée des créanciers auxquels elle verse ce prix et que les frais de la quittance donnée à la Caisse, lors du paiement fait par elle à un créancier inscrit d'un prix de vente d'immeuble, que l'acquéreur avait consigné pour sa libération, sont à la charge de la Caisse et non à celle de l'acquéreur, la Caisse étant devenue, par suite de ce dépôt, la véritable débitrice de la somme payée. Et le même arrêt (1) indique aussi « que le préposé à la Caisse des Consignations ne pouvait non plus exiger une quittance notariée sous le prétexte qu'elle était nécessaire pour faire opérer la radiation des

(1) METZ, 23 janvier 1868 (*D. P.*, 68.2.158).

inscriptions, cette radiation ayant été ordonnée par le procès-verbal d'ordre, et pouvant d'ailleurs être, en tout cas, opérée au moyen d'une mainlevée spéciale que le créancier inscrit eût pu donner si le conservateur des hypothèques l'eût exigée ».

La Caisse est en droit de demander la justification de la radiation des inscriptions (1). Et elle le fera obligatoirement si, après paiement des collocations, il reste un solde disponible. Le débiteur saisi qui voudrait l'appréhender doit évidemment justifier de l'extinction des charges qui grèvent la consignation (2). Il est logique en effet que le vendeur, avant d'exiger le versement du reliquat, fasse constater avec les créanciers forclos l'extinction des droits hypothécaires que ceux-ci se sont abstenus de faire valoir dans l'ordre (3).

En résumé, la consignation du prix simplifie les formalités du paiement des bordereaux. Elle est une source d'économie par suite de ce que l'établissement d'une quittance authentique n'est pas nécessaire. Elle donne, en outre, l'assurance aux créanciers d'un paiement rapide et presque immédiat (4).

(1) GLASSON et COLMET-DAAGE, *op. cit.*, p. 761.

(2) PARIS, 6 mars 1891 (*D. P.*, 92.2.486).

(3) Dissertation de M. DUVERGIER, *Journal des Avoués*, t. 123, 1898, art. 8292, p. 185.

(4) A Paris, il faut compter environ deux mois du jour où la Caisse a reçu le règlement définitif. Lorsqu'il n'y a pas eu consignation, il s'écoule souvent de longs mois avant que la quittance puisse être dressée, et ce n'est guère que la menace de la folle enchère qui oblige fréquemment l'adjudicataire à payer son prix.

3. — L'article 765 continue à recevoir application.

L'article 765 du Code de procédure civile indique qu'à dater de l'ordonnance de clôture, les intérêts cessent de courir à l'égard de la partie saisie. Les créanciers ne pourront donc être colloqués que pour les intérêts échus et dus au jour où cette ordonnance sera rendue. La dette du saisi se trouvera alors définitivement fixée à leur égard, même si l'immeuble est revendu sur folle enchère ou si l'ordonnancement des collocations ne peut avoir lieu immédiatement.

Mais l'article 765 ne parle que de la partie saisie, c'est-à-dire du débiteur originaire. Il ne peut être invoqué par l'acquéreur ou adjudicataire, qui doivent aux créanciers colloqués les intérêts du capital jusqu'au paiement effectif, à moins qu'ils n'aient consigné auparavant le prix de leur acquisition. Cela est d'ailleurs compréhensible, car le débiteur direct des intérêts courus pendant l'ordre est le saisi. L'article 765 est formel : « Les intérêts et arrérages des créanciers utilement colloqués cessent à l'égard de la partie saisie. » Donc, jusqu'à la clôture de l'ordre, ces intérêts et arrérages ont couru à l'égard de la partie saisie. Le taux des intérêts courus pendant l'ordre se règle par le contrat passé primitivement avec

le saisi et ce taux reste le même, jusqu'à la clôture de l'ordre, sans que l'adjudication ou la consignation puisse le modifier. Sans doute, l'adjudicataire, en vertu de son cahier des charges, doit les intérêts de son prix au taux légal. Mais cette obligation de l'adjudicataire, qui a pour effet de grossir le capital produit par l'adjudication, ne change pas la position des créanciers vis-à-vis du saisi, leur débiteur (1). Dès le jour de la clôture de l'ordre, les créanciers utilement colloqués n'ont plus droit aux intérêts de leur créance contre leur débiteur. A ce moment, les intérêts dus par le saisi cessent et font place aux intérêts dus par la Caisse. Cette disposition résulte explicitement du rapport présenté lors de la discussion de la loi du 21 mai 1858 (2).

La consignation ne porte donc aucun préjudice aux créanciers inscrits. Comme dans le cas où il n'y a pas consignation, ils seront colloqués pour les intérêts qui leur sont dus au taux de leur acte d'obligation jusqu'à l'ordonnance de clôture. Ainsi que l'a dit un arrêt (3), « la consignation, qui règle la situation de l'adjudicataire vis-à-vis de l'ensemble ou de la masse des créanciers susceptibles d'allocation, ne porte aucune atteinte aux droits hypothécaires ou privilégiés des créanciers pris respectivement les uns aux autres, non plus qu'à la quotité et à l'étendue des intérêts pour lesquels ils ont droit d'être colloqués chacun selon son rang ». Il n'en demeure pas moins, il est vrai, que le dernier créancier colloqué et ceux venant après lui subiront seuls les conséquences de cette solution. Les

(1) CHAUVEAU sur CARRÉ, question 2.596 *bis*.

(2) *In* CHAUVEAU, p. 456.

(3) GRENOBLE, 28 mai 1878 (*D. P.*, 79.2.90).

productions des créanciers en premier rang, et qui seront admis pour le montant intégral de leur créance en principal et intérêts, absorberont la somme mise en distribution. Le dernier créancier colloqué ou ceux qui ne le seront pas ressentiront exclusivement la perte d'intérêts produits par la consignation du prix, leur recours contre le débiteur saisi étant purement hypothétique. Il aurait été beaucoup plus logique d'admettre qu'en cas de consignation, tous les créanciers prendraient leur part proportionnelle de la différence d'intérêts qui se trouve en résulter. Mais admettre une telle solution consisterait à dénier à la procédure d'ordre le caractère qu'elle doit avoir et aboutirait à modifier le fondement de notre régime hypothécaire. Ceci nous fait apparaître aussi un des inconvénients de la consignation. Mais une institution n'est jamais parfaite et ne peut donner satisfaction à toutes les parties. Il faut seulement rechercher si les avantages compensent les inconvénients et, dans l'affirmative, si regrettable que cela puisse être pour certains, il faut savoir supporter ces inconvénients.

4. — La radiation des inscriptions.

C'est là l'effet le plus remarquable produit par la consignation à l'égard de l'adjudicataire. Il n'aura souvent consigné que pour obtenir la libération de son immeuble des inscriptions le grevant.

L'article 777 est très discret sur le mode et la façon dont elle sera opérée. Il indique seulement que le juge « prononce la radiation de toutes les inscriptions existantes, avec maintien de leur effet sur le prix ». Cette disposition est rationnelle. La radiation ne pourrait se réaliser, comme dans le cas où le prix n'est pas consigné, en deux temps. Du moment que le prix est consigné, toutes les inscriptions doivent être radiées.

La procédure de radiation est effectuée d'une manière fort simple.

L'avoué poursuivant dépose une expédition de l'ordonnance de libération délivrée par le greffier à la Conservation des Hypothèques compétente. Le conservateur, sur la présentation de cet extrait, procède à la radiation de toutes les inscriptions. Cette expédition, établie sur papier libre, n'a pas besoin d'être signée par le président du tribunal ou le juge des ordres. Il suffit que le greffier qui la délivre y appose sa signature. Mais comme elle est exécutoire vis-à-vis du conservateur, elle devrait être revêtue de la for-

mule exécutoire. Dans la pratique, elle ne la contient pas.

L'ordonnance de libération est incluse dans le règlement d'ordre. Faut-il dans ce cas remettre au conservateur copie entière de ce règlement? L'article 769, dans le cas où il n'y a pas consignation, indique que la radiation a lieu sur la présentation d'un extrait du règlement définitif. Il ne peut donc être question ici d'exiger plus. Il suffit d'indiquer tout ce qui est nécessaire pour opérer la radiation des inscriptions : le nom des créanciers dont les inscriptions doivent être rayées; la désignation exacte, par la date, le volume et le numéro de ces inscriptions; la personne sur laquelle l'ordre est ouvert; la date de l'ordonnance; le nom du juge des ordres et la mention de sa signature avec celle du greffier.

Lorsqu'il est procédé à la radiation d'inscriptions en exécution de l'ordonnance de clôture, le conservateur exige la remise de deux certificats : l'un, délivré par l'avoué poursuivant, appelé certificat de confection, attestant que cette ordonnance a été dénoncée et qu'il n'y a pas été formé opposition dans le délai fixé par l'article 767; l'autre, par le greffier, indiquant qu'il n'existe contre elle aucune opposition.

Quand il y a eu ordonnance de libération, le conservateur ne peut demander la production de ces certificats. En effet, elle n'est susceptible d'aucun recours, si ce n'est le pourvoi en cassation pour excès de pouvoir quand le juge a prononcé la validité de la consignation avant le délai accordé aux parties pour contredire. Cela est d'ailleurs compréhensible, puisque l'ordonnance de libération ne peut intervenir lorsqu'il y a eu contestation.

L'article 770 s'oppose à ce que le bordereau des frais de l'avoué poursuivant soit délivré avant que le certificat de radiation ait été déposé au greffe. Nous estimons que cette pratique doit être également suivie en cas de libération par consignation. L'avoué poursuivant est généralement l'avoué de l'adjudicataire. Aussi est-il normal qu'avant de recevoir son bordereau, il justifie de la formalité de la radiation. Mais si l'ordre n'est pas poursuivi à la requête de l'adjudicataire, nous pensons que son bordereau ne pourra être délivré à son avoué qu'après l'accomplissement de cette formalité. Il est indispensable en effet, avant d'être autorisé à percevoir ses frais, qu'il justifie avoir mené à bonne fin la procédure pour laquelle il est honoré.

La radiation des inscriptions est réalisée d'une façon très simple, très rapide et peu onéreuse. Seul le conservateur perçoit un salaire sans qu'il y ait lieu à honoraires de notaire, comme dans le cas où il n'y a pas consignation.



LA CONTESTATION DE LA VALIDITÉ

PREMIÈRE SECTION

LA PROCÉDURE

- 1. Le dire de contestation.**
 - 2. La poursuite de l'audience.**
-

1. — Le dire de contestation.

L'article 778 s'occupe des formes à suivre en cas de contestations relatives à la consignation du prix. Comme la loi du 21 mai 1858 a rattaché la procédure de la consignation à celle de l'ordre, les difficultés en cette matière sont-elles aussi vidées à peu près de la même manière que les contredits qui s'élèvent sur le règlement provisoire.

L'article 778 indique que « toute contestation relative à la consignation du prix est formée sur le procès-verbal par un dire motivé à peine de nullité ».

Le mot « dire » revient très souvent dans la procédure d'ordre. Il tire son origine dans le fait que l'avoué « dit » au greffier l'objet de la contestation. Ainsi, par exemple, sa rédaction initiale est la sui-

vante : « Par-devant nous, greffier, a comparu M^e X..., avoué près ce tribunal et de M. Y..., lequel nous a dit : Qu'il entendait contester, etc... » Dans la pratique, toutes les déclarations inscrites sur le procès-verbal d'ordre sont appelées des dire.

Par conséquent, la contestation de la consignation est transcrite à la suite du règlement d'ordre. La partie ne pourrait y procéder seule, le ministère d'un avoué est obligatoire. C'est un acte véritable de postulation qui ne peut être fait et signé que par les officiers ministériels institués près des tribunaux. La signature de la partie serait insuffisante puisqu'elle ne donnerait pas à l'acte un caractère judiciaire (1).

Le texte indique que ce dire de contestation doit être motivé à peine de nullité. L'article 778 a été plus rigoureux sur ce point que l'article 758 concernant les contredits sur ordre. En effet, cet article 758 prescrit bien à tout contestant de motiver son dire, mais l'obligation n'en est pas imposée à peine de nullité comme dans l'article 778. L'absence de motifs rendrait la contestation relative à la consignation nulle, tandis que, dans un contredit sur ordre, aucune obligation n'est prescrite à peine de nullité de ce chef au contestant.

Cette différence de régime peut s'expliquer assez aisément. La consignation était, en 1858, une matière toute nouvelle sur laquelle il était possible de légiférer sans crainte de blesser des traditions. Il n'en était pas ainsi de l'ordre. Il existait alors une nombreuse jurisprudence qui décidait qu'un créancier contestant n'était pas obligé de donner, dans son contredit, tous les motifs et d'indiquer tous les moyens par lesquels

(1) Cass., 2 août 1827 (S., 27.1.121).

il entendait soutenir ce contredit (1). Le législateur de 1858 n'a pas entendu s'élever contre cette jurisprudence et a voulu seulement se livrer à une manifestation de principe.

Quoi qu'il en soit, en cas de contestation de la consignation, le dire doit être obligatoirement motivé. Mais rien ne s'oppose à ce que le contestant développe à l'audience des moyens qu'il n'a pas formulés dans son dire. La Cour de Paris, par un arrêt du 19 mars 1888 (S., 91.1.259) a admis ce principe : « Considérant, dit-elle, que si l'article 778 C. proc. exige que toute contestation relative à la consignation du prix soit formée par un dire motivé, à peine de nullité; il ne met pas obstacle à ce que, conformément aux principes généraux de la procédure, un moyen nouveau puisse être invoqué à l'appui d'une prétention régulièrement formulée. »

Nous avons déjà vu que le délai pour contredire une consignation est de quinze jours à dater de la sommation. Nous avons indiqué que si le juge, à défaut de contestation dans la quinzaine, n'avait pas déclaré la consignation valable, il était encore possible de la critiquer puisqu'aucune forclusion n'est prononcée à cet égard après l'expiration du délai pour prendre communication de la déclaration.

La réciprocque peut également se soutenir. Il est possible de contester la consignation avant que sa dénonciation ait été faite. Dès que l'adjudicataire a manifesté son intention de demander la validité de sa consignation en transcrivant un dire sur le procès-verbal d'ordre, tout intéressé peut immédiatement,

(1) Cass., 4 juin 1850 (S., 50.1.737).

par un autre dire, la contester. Mais, néanmoins, il ne pourra être statué sur l'incident qu'autant les autres intéressés auront reçu à leur tour notification de la déclaration. Par conséquent, le contredit ne pourra être renvoyé à l'audience qu'après l'expiration du délai stipulé par l'alinéa 3 de l'article 777.

La transcription d'un dire contestant la consignation produit deux effets :

1° elle met obstacle à ce que le juge des ordres prononce la libération de l'adjudicataire;

2° elle le dessaisit du litige. L'article 778 spécifie que « le juge renvoie les contestants devant le tribunal ». C'est le tribunal qui, maintenant, est appelé à se prononcer sur la validité de la consignation.

2. — La poursuite de l'audience.

L'instance ne vient pas *de plano* devant le tribunal. Celui-ci ne peut être saisi que par l'ordonnance du juge-commissaire. Il importe donc tout d'abord de rechercher les mentions que doit renfermer cette ordonnance.

En matière d'ordre, le juge commet un avoué chargé de poursuivre l'audience et lui donne mission d'avertir les intéressés par la signification d'un avenir du jour où l'affaire sera appelée devant le tribunal, jour qu'il fixe par son ordonnance de renvoi. Sa décision ne contient aucune autre indication.

Dans le cas où la consignation est contestée, l'ordonnance est encore plus concise. Elle prononce uniquement le renvoi de l'affaire devant le tribunal. Il n'y a ici aucun avoué commis pour diligenter la procédure, ni aucune date d'audience fixée pour les plaidoiries. En effet, l'article 778 n'en fait pas mention, il dit simplement que le juge renvoie les contestants devant le tribunal.

Cette différence s'explique facilement. Les contre-dits sur le règlement provisoire arrêtent la marche de l'ordre. C'est pour atténuer ce résultat autant que

possible qu'un avoué doit être chargé de la mission de confiance de porter l'affaire à l'audience indiquée par le magistrat. Les contestations sur la consignation, au contraire, doivent être jugées, aux termes de l'article 777, par le tribunal, sans retard des opérations de l'ordre; aussi le juge se borne à renvoyer les contestants devant le tribunal et non pas à l'audience qu'il désigne et ne commet pas d'avoué pour la suivre.

Il nous semble regrettable que cette ordonnance de renvoi ne contienne pas l'indication du jour où la contestation sera tranchée par le tribunal. Il est, certes, désirable que le litige soit résolu avant la clôture de l'ordre; sinon, son exécution en sera paralysée. Il ne sert à rien de dire, comme le fait l'article 777, qu'il sera statué « sans retard des opérations de l'ordre ». La contestation de la consignation empêchera, sans aucun doute, le paiement des collocations et l'ordre pourra se trouver terminé sans que les bordereaux soient réglés. L'existence possible d'un concert frauduleux entre le contestant et l'adjudicataire constitue une raison de plus pour exiger que le juge précise la date des débats de manière que les opérations de l'ordre n'aient pas à subir les conséquences de la contestation de la consignation. Par contre, il n'était pas utile ici de commettre un avoué pour suivre la procédure. Sa présence n'était pas nécessaire et n'aurait pu qu'être une cause de frais. Il n'a pas, d'ailleurs, un rôle bien important : il a seulement à rédiger un placet qui a pour but de porter à la connaissance du tribunal le contredit, et à donner avenir aux avoués de la cause pour le jour indiqué par le juge des ordres dans son ordonnance de renvoi.

Le juge a, conformément à l'article 778, renvoyé les

contestants devant le tribunal. Comment l'audience sera-t-elle poursuivie maintenant? Le texte nous répond : « Sur un simple acte d'avoué sans autre procédure que des conclusions motivées. »

Le simple acte d'avoué à avoué, dont parle l'article 778, est certainement identique au simple acte mentionné dans l'article 761, article également applicable à la contestation de la consignation. Or, ce simple acte est un avenir. Par conséquent, le législateur envisage uniquement, comme actes de procédure, un avenir et des conclusions motivées. Ceci ne nous paraît pas suffisant. Il est également nécessaire d'établir une réquisition d'audience à la suite de laquelle seulement avenir pourra être donné. Mais qui recevra avenir? Ceci nous amène à rechercher quel est le personnel de l'instance.

Nous savons qu'il n'y a pas spécialement d'avoué commis pour la poursuite. Mais trouverons-nous, comme en matière d'ordre, les créanciers non contestants constitués en syndicat et représentés, contrairement à la règle « Nul ne plaide par procureur », par, en principe, l'avoué du dernier créancier colloqué?

La disposition de l'article 760 est fondée sur l'idée que, malgré le contredit ne soit fait que par un seul créancier, la contestation intéresse tous les créanciers colloqués postérieurement à la créance contestée. Un tel principe pourrait s'appliquer à la consignation. La contestation soulevée par un créancier peut avoir influence sur la collocation des autres créanciers et il est intéressant pour eux de veiller à la sauvegarde de leurs droits. Mais, toutefois, les inconvénients sont moins grands que pour l'ordre. Dans cette procédure,

à l'expiration du délai prescrit par l'article 756, aucune contestation n'est plus possible, le texte édictant la forclusion du droit de contredire. Par suite, les créanciers colloqués postérieurement à la créance contestée risqueraient de subir, sans recours possible, sinon en formant tierce opposition, les conséquences d'une entente plus ou moins frauduleuse entre le contestant et le contesté. Et c'est pourquoi la loi a organisé leur représentation. Mais, en matière de consignation, tant que la libération n'est pas prononcée, les créanciers ou la partie saisie ne sont pas forclos du droit de contredire et leurs droits se trouvent ainsi réservés.

En tout cas, il n'y a pas lieu à mettre en cause l'avoué du dernier créancier colloqué, l'article 778 ne renvoyant pas à l'article 760. Lors de la discussion de la loi, il avait été proposé un amendement en ce sens, mais il n'avait pas été accepté (1). Chose curieuse, s'il y a appel du jugement statuant sur la contestation, l'avoué du dernier créancier colloqué pourra être intimé, s'il y a lieu. On ne comprend pas très bien pourquoi l'article 778 juge bon de citer l'article 763, alors qu'il a délibérément écarté l'article 760.

Quoi qu'il en soit, le personnel de l'instance va se trouver réduit à peu de parties : le contestant et le contesté qui est l'adjudicataire. Le débat se résoudra entre eux deux.

Le plus diligent saisira le tribunal. Il le fera, d'ailleurs, au moment qui lui conviendra, puisque l'ordonnance de renvoi ne lui a imparti aucun délai.

L'affaire viendra devant le tribunal et sera jugée

(1) CHAUVÉAU, p. 463.

sommairement, conformément aux dispositions de l'article 761 que l'article 778 déclare applicable.

Mais devra-t-il y avoir rapport d'un juge? Comment le jugement sera-t-il signifié? Quels seront les délais d'appel? L'article 778 ne le dit pas puisqu'il ne renvoie pas à l'article 762.

Certains auteurs ont soutenu que, malgré cette omission, il n'est pas possible de croire qu'il ait été dans l'intention du législateur de faire de la consignation un incident de l'ordre et de soumettre au droit commun, pour la signification et le délai d'appel, le jugement rendu sur la consignation. Une telle anomalie aurait pour résultat, d'après eux, dans beaucoup de cas, de ne faire statuer définitivement sur la consignation qu'une fois l'ordre clos (1).

D'autres ont prétendu que c'est avec intention et non par inadvertance que l'article 762 n'est pas mentionné. La preuve en est dans le changement qui a été fait dans l'indication des articles, changement en rapport avec des modifications qu'a subies le projet du gouvernement, ce qui atteste que l'attention spéciale du législateur s'est portée sur ce point. Du reste, ajoutent-ils, l'application de l'article 762 n'a pas paru nécessaire pour les contestations sur la consignation parce qu'elles doivent être jugées par le tribunal sans retard des opérations de l'ordre, tandis que l'abréviation des délais que l'article 762 introduit dans la procédure d'ordre est très utile quand il s'agit de contredits sur règlement provisoire qui tiennent en suspens la distribution du prix (2).

(1) CHAUVEAU SUR CARRÉ, question 2,619 *quinquies-decies*,

(2) SELIGMAN, n° 685.

Ce raisonnement ne résiste guère à l'examen. Pourquoi alors la procédure d'appel est-elle identique dans les deux cas? Il est facile de répondre que l'article 778 indique qu'il sera procédé conformément aux articles 763 et 764. Mais l'omission de l'article 762 provient, sans aucun doute, d'un oubli. Il n'y a aucun motif valable d'admettre que la procédure sera semblable en appel sans qu'elle le soit en première instance.

Néanmoins, par suite du silence de l'article 778, et si regrettable que cela puisse être, nous croyons que l'article 762 ne peut recevoir application en l'espèce. En effet, comme la procédure qu'il prescrit est dérogatoire au droit commun, elle ne peut être suivie en l'absence d'une indication formelle de la loi, d'autant plus qu'il doit être reconnu à la défense, dans le doute, le droit de se prévaloir du texte le plus favorable à ses intérêts.

Par conséquent, le droit commun règlera la procédure des voies de recours.

Une autre question mérite, à notre avis, d'être discutée, quoique la doctrine ne paraisse pas s'en préoccuper. Que contiendra le jugement rendu? Sans aucun doute, il statuera sur le principe même de la contestation et dira si elle est bien ou mal fondée. Mais pourra-t-il valider la consignation et ordonner la radiation des inscriptions?

En matière d'ordre, le juge arrête l'état des collocations en tenant obligatoirement compte des rectifications ordonnées par le jugement ayant statué sur les contredits. Mais, en aucun cas, le tribunal n'a pouvoir de se substituer à lui pour effectuer ce travail. Or,

l'article 778 ne dit pas que cette disposition de l'article 765 soit applicable en cas de consignation.

Nous estimons néanmoins qu'il doit être procédé de même et pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, le tribunal peut déclarer la consignation insuffisante et ordonner un complément de consignation. Dans pareil cas, il ne peut naturellement prononcer la validité de la consignation. Et si l'adjudicataire exécute le jugement et fait le versement nécessaire, il ne pourra revenir devant le tribunal pour lui demander de constater sa libération. Par le prononcé même du jugement, le tribunal est dessaisi de l'affaire et ne peut plus en connaître. L'adjudicataire devra donc, pour obtenir satisfaction, s'adresser au juge des ordres.

Si la consignation était jugée suffisante, rien ne s'opposerait, par contre, à ce que le tribunal donne mainlevée des inscriptions. Mais serait-il vraiment qualifié pour le faire? Le contestant ou le contesté n'ont peut-être pas joint à leur dossier la copie de l'état sur transcription. Et même l'auraient-ils remis, le tribunal disposera-t-il de tous les renseignements nécessaires alors que le procès-verbal d'ordre et les pièces annexées ne lui auront pas été communiqués?

D'autre part, ni l'article 777, ni l'article 778 ne confèrent un tel pouvoir au tribunal. Le rôle de celui-ci est limité au jugement de la contestation. Il ne peut s'attribuer des fonctions que la loi ne lui attribue pas expressément, alors que le juge des ordres est seul habilité pour ordonner la radiation.

Aussi, nous croyons — et c'est la pratique suivie à Paris — que le jugement sur la contestation doit être rendu définitif. Si la consignation a été trouvée libé-

ratoire, l'avoué de l'adjudicataire doit déposer au greffe la grosse et le jeu habituel de certificats. Il transcrira, en outre, un dire par lequel il demandera au juge de rendre l'ordonnance prévue par l'article 777, § 3.

Dans l'hypothèse contraire, les mêmes formalités seront effectuées. Mais l'adjudicataire remettra également le récépissé du supplément de consignation qu'il se sera fait délivrer par la Caisse des Dépôts et Consignation, lors du versement qu'il aura fait.

DEUXIÈME SECTION

LES FRAIS

L'article 777 ne dit pas par qui doivent être supportés les frais de consignation; mais le dernier alinéa de l'article 778 règle le sort des dépens au cas de contestation sur la consignation.

Dans le cas où il n'y a pas eu de difficulté, il faut appliquer les dispositions de l'article 1260 du Code civil, qui met à la charge des créanciers les frais des offres réelles et de la consignation, si elles sont valables. En effet, si l'acquéreur a dû recourir à cette procédure réglée par l'article 777, c'est par le fait du vendeur et des créanciers inscrits, ses ayants cause, puisqu'ils auraient pu éviter ces frais en donnant leur mainlevée. L'existence des inscriptions est un obstacle à la libération de l'acquéreur, qui, en payant son prix, a droit de demander la délivrance de son immeuble net de toutes charges hypothécaires. Cette procédure est, par conséquent, nécessaire pour arriver à la radiation des inscriptions qui grèvent son acquisition et les frais qui en résultent doivent être assimilés à ceux de radiation prévus par l'article 759, la procédure de la consignation ayant la même cause et le même but.

Cette solution est admise par l'unanimité de la doctrine. Toutefois, une distinction est généralement opérée entre les frais inhérents à la libération et ceux qui sont la conséquence même de l'ordre. Les premiers sont à peu près exclusivement les frais de radiation de l'inscription d'office, et sont laissés à la charge de l'adjudicataire (1). A Paris, néanmoins, cette différence n'est pas faite et l'usage du greffe des ordres veut que tous les frais soient supportés par le prix.

Il est inutile d'insister sur cet avantage considérable que procure la consignation à l'adjudicataire d'un immeuble. Par le fait même de la consignation, il se trouvera économiser des sommes très conséquentes, surtout si l'on considère que, sur la quittance d'ordre, il est perçu un droit proportionnel d'enregistrement et que le notaire a également droit à des honoraires proportionnels.

Examinons maintenant la question des frais au cas de contestation.

Si l'adjudicataire succombe, il est condamné aux dépens; c'est de droit. Mais s'il obtient gain de cause, par qui les frais doivent-ils être supportés?

En principe, aux termes de l'article 766, les dépens ne peuvent être prélevés sur le prix; ils sont à la charge de la partie condamnée. En conséquence, la partie, dont la consignation contestée est validée par jugement, ne devrait avoir action que contre le contestant pour le recouvrement de ses frais. Il se trouverait ainsi subir l'insolvabilité de la partie condamnée. Ainsi, le prix à distribuer, appartenant à la

(1) CHAUVEAU SUR CARRÉ, question 2.619 *duodecies*.

masse des créanciers, ne serait pas diminué par une contestation qui leur est étrangère et à laquelle ils n'ont pris aucune part. Toutefois, par exception à cette règle générale, le tribunal, d'après le dernier alinéa de l'article 778, a la faculté de prononcer le prélèvement des frais qu'il a faits sur le prix en faveur de l'adjudicataire pour soutenir la validité de sa consignation. Pour user de ce pouvoir discrétionnaire que la loi confère aux juges, ils devront examiner si la contestation a été faite en vue d'être utile à la masse des créanciers. Cette interprétation d'une disposition pourtant fort claire est loin d'être admise par la doctrine (1). Nous ne pouvons mieux faire que reproduire ce qu'a écrit à cet égard DUVERGIER (2) : « Les frais seront supportés par ceux qui perdront leur procès, créanciers ou adjudicataires... Je reconnais que la disposition finale de l'article dit que le prélèvement des frais sur le prix peut être prononcé en faveur de l'adjudicataire et on lit dans l'exposé des motifs que l'article règle la procédure, en cas de contestation, ainsi que le sort des dépens. Il est nécessaire de s'entendre sur le véritable sens de la disposition. L'esprit de la loi actuelle est d'empêcher que les frais des contestations ne soient prélevés sur le prix (1^{er} alinéa de l'article 766). Si quelques créanciers font une mauvaise contestation à l'adjudicataire, à propos de la consignation du prix, ils seront condamnés aux dépens; s'ils sont insolvable, l'adjudicataire éprouvera le sort de quiconque a le malheur de plaider contre des gens sans ressources; l'autoriser à prélever les dépens sur son prix, ce serait en faire

(1) *Ibidem*.

(2) Cité par CHAUVEAU SUR CARRÉ, *ibid*.

supporter une partie par les créanciers qui n'ont pas pris part à la contestation, qui ont reconnu que la consignation était suffisante et régulière. Si tous les créanciers ont contesté, il n'y a plus de difficulté à autoriser l'adjudicataire à retenir sur le prix ce qu'il pourrait réclamer contre les créanciers. C'est pour ce cas, sans doute, que le législateur a dit que le prélèvement peut être prononcé en faveur de l'adjudicataire. » Nous ne pouvons admettre un tel raisonnement, car il est en contradiction avec les termes mêmes de l'article 778. Les tribunaux ayant un pouvoir d'appréciation, il doit leur être fait confiance sur l'opportunité qu'il y a de faire supporter ou non par le prix les frais de la contestation.

En tout cas, le greffier n'aura pas besoin de délivrer à l'adjudicataire un bordereau de collocation pour ces frais. Le jugement ayant statué sur la contestation contiendra, comme tous ceux rendus en matière sommaire, l'indication des frais taxés et qu'il aura liquidés. Par suite, l'adjudicataire possédera un titre exécutoire qui lui permettra de requérir de la Caisse des Dépôts et Consignations l'ordonnancement de ces frais.

CONCLUSION

En tête de cet ouvrage, nous avons posé cette proposition : la consignation est un incident de l'ordre. Arrivé maintenant au terme de notre étude, il nous reste à en vérifier l'exactitude.

Le lecteur attentif ne manquera pas d'objecter que nous avons fait constamment une distinction entre la consignation proprement dite et la validité de la consignation que nous avons seule qualifiée d'incident de l'ordre. Par suite, il ne saurait nous être permis de dire que la consignation, dans son ensemble, constitue un incident de l'ordre.

Nous nous sommes efforcés, en effet, de séparer l'idée de consignation d'avec celle de validité de consignation. Nous avons essayé de montrer que le dépôt à la Caisse du prix de l'immeuble produit des effets entièrement indépendants de l'ordre et comparables à ceux produits par la consignation après offres réelles. Nous avons établi que la validité de la consignation est, au contraire, rattachée directement à l'ordre, non seulement par la procédure, mais également par les conséquences en découlant.

Avons donc nous, à tort, intitulé notre travail :
« *La consignation du prix considérée comme incident*

de l'ordre » et n'aurions-nous pas dû, dans ce titre, souligné la différence qui existe entre la consignation et la procédure de validité?

Il s'agit tout d'abord de s'expliquer sur le mot « incident ». L'incident peut survenir au cours d'une instance. Il se rattache directement à celle-ci. Il en constitue un des aspects. Mais le terme incident peut aussi indiquer *lato sensu* qu'une question déterminée dépend d'un problème considéré. Sans ce problème, la question ne pourrait se poser.

La validité de la consignation est, sans aucun doute, un incident de l'ordre au sens étroit du mot. Mais la consignation du prix n'est-elle pas, dans son ensemble, également dépendante de l'ordre? Elle ne peut se concevoir, en effet, que dans l'hypothèse d'un ordre. S'il y avait fonds suffisants pour désintéresser tous les créanciers inscrits, il n'y aurait certainement pas lieu à ordre, et le prix serait vite réparti entre les ayants droit. C'est uniquement parce qu'une distribution judiciaire est nécessaire que l'article 777 permet à l'adjudicataire de déposer son prix à la Caisse des Dépôts et Consignations. La consignation est donc la conséquence de l'ordre. Si l'adjudicataire y procède, c'est pour ne pas subir une perte d'intérêts que la lenteur de cette procédure lui ferait supporter. Les effets de la consignation proprement dite ne se trouvent peut-être pas dans l'ordre, mais il n'en demeure pas moins que sa cause réside dans l'ordre et uniquement dans l'ordre. Il serait incompréhensible de voir un acquéreur consigner son prix, alors que la situation hypothécaire ne nécessiterait pas l'ouverture d'un ordre.

Aussi, lorsque nous disons que la consignation du

prix est un incident de l'ordre, nous ne voulons pas seulement dire que sa procédure et ses effets sont réglés par l'ordre, mais aussi qu'elle est une conséquence de l'ordre qui devra s'ouvrir ou qui est déjà ouvert. Certes, la validité de la consignation est, dans toute l'acception du terme, un incident de l'ordre. Mais il n'en demeure pas moins que le problème de la consignation ne se pose qu'en fonction de la répartition du prix par voie d'ordre.

Il n'y a donc aucune contradiction entre cette proposition et la distinction que nous avons soulignée durant le cours de notre exposé. Nous avons, par suite, étudié la consignation en tant que phase accessoire de la procédure d'ordre, et c'est pourquoi nous avons dit qu'elle en constitue un incident.

Nous espérons que notre travail sera utile à tous ceux qui, à des titres divers, s'occupent de distributions par voie d'ordre, et, dans l'espoir qu'ils voudront bien accueillir avec indulgence nos observations, nous leur demandons de réserver bon accueil à une œuvre qui a voulu surtout envisager le problème traité d'un point de vue pratique.

Vu : *Le Doyen*
G. RIPERT.

Vu : *Le Président,*
H. SOLUS.

Vu, et Permis d'Imprimer,
Le Doyen de la Faculté des Sciences,
chargé des fonctions de
Recteur de l'Académie de Paris :
Ch. MAURAIN.

BIBLIOGRAPHIE

- AUDIER. — *Code des distributions et des ordres*, 1865.
- BIOCHE. — *Dictionnaire de procédure civile et commerciale*, v° Ordre, 1867.
- BRESSOLES. — *Explication de la loi du 21 mai 1858 en matière de saisie immobilière et d'ordre*, 1858.
- CHAUVEAU. — *De la procédure d'ordre*, 1887. (Le supplément contient les opinions émises originairement par Carré et ensuite par Chauveau sur les différentes difficultés soulevées par cette procédure.)
- COLMET-DAAGE. — *Commentaire de la loi du 21 mai 1858*, 1859.
- GARSONNET et CÉZAR-BRU. — *Traité théorique et pratique de procédure civile*, 3^e édition, t. V, 1914.
- GLASSON et COLMET-DAAGE. — *Précis théorique et pratique de procédure civile*, 2^e édition, t. II, 1908.
- GLASSON, TISSIER et MOREL. — *Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile*, 3^e édition, t. IV, 1932.
- GROSSE et RAMEAU. — *Commentaire de la loi du 21 mai 1858 sur la procédure d'ordre*, 1858.
- HERVIEU et EMION. — *De l'ordre amiable*, 1861.
- HOUYET. — *Traité de l'ordre entre créanciers*, 1859.
- OLLIVEIR et MOURLON. — *Commentaire de la loi du 21 mai 1858 portant modification des articles du Code de procédure civile sur les saisies immobilières et les ordres*, 1858.
- PRESCHEZ. — *De l'ordre amiable*, 1880.
- SELIGMAN. — *Explication théorique et pratique de la loi du 21 mai 1858 sur les articles modifiés des saisies immobilières et sur la procédure d'ordre*, 1860.
- ULRY. — *Code des règlements d'ordre*, 1898.
- VANIER. — *Etude pratique de l'ordre amiable*, 1864.

ANNEXES

FORMULE I. — *Sommation de quinzaine.*

FORMULE II. — *Réquisition afin de validité
de consignation.*

FORMULE III. — *Dénonciation de déclaration
de libération.*

FORMULE IV. — *Ordonnance de libération.*

FORMULE I. — *Sommation de quinzaine.*

L'an mil neuf cent quarante et un et le
 A la requête de
 Pour lequel domicile est élu
 L'Huissier soussigné fait sommation à (noms et demeure)
 où étant et parlant à

De, dans la quinzaine, rapporter au requérant mainlevée
 des inscriptions existantes sur l'immeuble sis à
 acquis par ledit requérant suivant jugement de l'audience
 des du Tribunal Civil de en
 date du, enregistré; desquelles inscriptions
 l'état, délivré par M. le Conservateur du Bureau des Hypo-
 thèques de, le, a été dénoncé
 à M^e, Avoué de M., suivant
 acte du Palais en date du

Lui déclarant que la présente sommation lui est ainsi faite
 conformément à l'art. 777 C. pr. civ. en vue d'obtenir la libé-
 ration définitive desdites inscriptions; et que, faute par lui
 de satisfaire à cette sommation dans ledit délai, le requérant
 déposera le, heure de, à la
 Caisse des Dépôts et Consignations :

1° La somme de, montant en principal de
 l'adjudication sus-énoncée, ci » »

2° Et celle de pour intérêts de
 ladite somme à raison de 6 % par an, depuis
 le, jour de l'entrée en jouissance
 jusqu'au jour de ladite consignation » »

Total » »

Sauf à parfaire en cas d'erreur dans le calcul des intérêts
 ou de retard dans le dépôt;

Sous toutes réserves, notamment de répéter sur son prix d'adjudication les frais extraordinaires de transcription, notification et libération, et toutes autres sommes qu'il aurait pu payer en l'acquit des vendeurs.

FORMULE II. — *Réquisition afin de validité de consignation (1).*

L'an mil neuf cent quarante et un et le
Au Greffe du Tribunal de et par-devant Nous,
Greffier, a comparu :

M^e, Avoué près ce Tribunal et de
Lequel nous a dit :

Que M. (a fait sommation aux vendeurs suivant exploit de, Huissier à, en date du, enregistré, de, dans la quinzaine, lui rapporter mainlevée des inscriptions existantes sur ledit immeuble (2) et) a déposé le..... à la Caisse des Dépôts et Consignations la somme de, montant de son prix en principal et intérêts audit jour, ainsi qu'il résulte d'un récépissé délivré par le préposé à ladite Caisse, à la même date;

Déclarant M. qu'il entend, conformément à l'article 777 C. pr. civ., faire prononcer la validité de cette consignation et la radiation desdites inscriptions;

A l'appui de la présente réquisition, M^e a déposé l'état des inscriptions et le récépissé susvisé;

Et a signé sous toutes réserves.

FORMULE III. — *Dénonciation de déclaration de libération.*

A la requête de
Ayant M^e pour Avoué.

Soit sommé M^e Avoué de

De, dans quinze jours, prendre au Greffe du Tribunal Civil de communication de la déclaration faite le par le requérant, qu'il entend faire prononcer la validité de la consignation de la somme de,

(1) Lorsqu'elle est transcrite en même temps que la réquisition d'ouverture d'ordre, la formule employée est la même.

(2) Cette phrase est à supprimer en cas de vente sur expropriation forcée.

montant en principal et intérêts du prix moyennant lequel il s'est rendu adjudicataire, suivant jugement de l'audience des dudit Tribunal, en date du, enregistré, de l'immeuble sis à

Lui déclarant que, faute par lui de contredire à cette déclaration dans ledit délai et icelui passé, ladite consignation sera déclarée valable, et la radiation des inscriptions prononcée conformément à l'art. 777 C. pr. civ.

Sous toutes réserves.

Et ce sera Justice.

Dont acte. Pour

FORMULE IV. — *Ordonnance de libération* (1).

L'an et le

Nous,, Juge au Tribunal Civil de Première Instance de la Seine, commis à l'effet de procéder à l'ordre X....., ouvert sous le n° du Greffe, assisté du Greffier soussigné;

Vu :

I. — Le dire inséré sur le procès-verbal d'ouverture ou :

La déclaration faite dans la réquisition d'ouverture par laquelle M^e X....., Avoué de M. X....., requiert la libération de l'adjudicataire.

II. — Les dénonciations qui en ont été faites, savoir :

1° Par acte du Palais, etc.;

2° Et par exploit de M^e X....., Huissier, etc.

Avec sommation de, dans quinze jours, en prendre communication et la contester, s'il y a lieu, dans les formes de la loi, à peine de forclusion.

Attendu que les délais de la loi sont expirés sans qu'aucune contestation ait été soulevée.

Qu'il y a donc lieu de faire droit à la demande de libération de l'adjudicataire.

Disons, en conséquence, qu'il va être, par nous, procédé à la libération de l'adjudicataire de la manière suivante.

(1) Usitée à Paris.

LIBÉRATION

Attendu que, suivant jugement rendu par la Chambre des du Tribunal Civil de la Seine, en date du, enregistré et transcrit au ..°, Bureau des Hypothèques de la Seine le, volume, n°, M. Y....., demeurant à, s'est rendu adjudicataire de (désigner l'immeuble).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble dont le prix de vente fait l'objet du présent ordre appartenait, etc., etc...

Attendu que cette adjudication a eu lieu moyennant, outre les charges, le prix de productif d'intérêts au taux de depuis le jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

Attendu que la transcription du jugement d'adjudication a révélé sur l'immeuble adjugé l'existence d'un certain nombre d'inscriptions hypothécaires.

Attendu que, pour parvenir à la radiation desdites inscriptions et dans le but d'obtenir sa libération, M. Y....., adjudicataire, après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 777 du Code de Procédure civile, a, conformément audit article, versé à la Caisse des Dépôts et Consignations, le, sous le n° du Registre des Déclarations, la somme de, comprenant :

Celle de, montant du prix principal; ci.

Et celle de pour intérêts échus au jour de la consignation; ci

Total égal

Attendu que cette consignation n'a été contestée ni par la partie saisie ni par les créanciers inscrits.

Qu'il y a donc lieu de la valider.

Déclarons régulière, bonne et valable, suffisante et libératoire la consignation dont s'agit, ensemble les conditions y imposées,

Déclarons M. Y. libéré en principal et intérêts du prix moyennant lequel, suivant jugement sus-relaté, il s'est rendu adjudicataire de l'immeuble ci-dessus désigné.

En conséquence et, en exécution de l'article 777 du Code de Procédure civile;

Faisons mainlevée pure et simple, entière et définitive des inscriptions, transcriptions et mentions ci-après énoncées, prises et faites au ..° Bureau des Hypothèques de la Seine, mais en tant seulement qu'elles frappent sur (désignation de l'immeuble) et pourraient arrêter l'exécution du Règlement définitif du présent ordre, leur effet réservé sur tous autres immeubles;

Savoir :

1° De l'inscription d'office prise le, volume, n°

Au profit de M.

Contre : M.

2° De l'inscription, etc...

3° De la transcription faite le volume n° d'un commandement de M^e Huissier à en date du délivrée à la requête de sur M. valant saisie réelle dudit immeuble.

Ensemble de toutes les mentions mises en marge.

A opérer la radiation desquelles inscriptions, transcriptions et mention, sera M. le Conservateur du° Bureau de la Seine, contraint par toutes les voies de droit sur le vu d'un extrait du Règlement définitif (1) du présent ordre. — Quoi faisant bien et valablement déchargé.

L'effet desdites inscriptions expressément réservé sur la somme de versée à la Caisse des Dépôts et Consignations le sous le n° du registre des Déclarations.

(1) Ce terme semble critiquable. Il nous apparaîtrait plus normal de dire « sur le vu d'un extrait de la présente ordonnance ».

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
CHAPITRE PREMIER : La consignation	19
<i>Première Section</i> : Ses modalités	21
1. — Le lieu	21
2. — L'époque	25
3. — La forme	37
<i>Deuxième Section</i> : Ses règles	39
1. — Le montant	39
2. — Le caractère exclusif de la consignation	50
3. — Les dérogations au principe de la consignation facultative	59
CHAPITRE II : La validité de la consignation.	67
<i>Première Section</i> : L'immeuble a été adjugé sur saisie immobilière	69
1. — Ordre amiable	69
2. — Ordre judiciaire	78
3. — Ordre à l'audience	84
<i>Deuxième Section</i> : L'immeuble a été acquis amiablement	91
1. — La sommation de quinzaine	93
2. — La réquisition d'ouverture d'ordre...	102

<i>Troisième Section : Les effets de la validité de la consignation</i>	109
1. — L'attribution de la somme consignée	109
2. — Le paiement des bordereaux	115
3. — L'article 765 continue à recevoir application	120
4. — La radiation des inscriptions	123
CHAPITRE III : La contestation de la validité.	127
<i>Première Section : La procédure</i>	129
1. — Le dire de contestation	129
2. — La poursuite de l'audience	133
<i>Deuxième Section : Les frais</i>	141
CONCLUSION	145
BIBLIOGRAPHIE	149
ANNEXES	151

